

Årsredovisning

Stendörren Skonerten 2 AB

559309-2645

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Skonerten 2 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

FASTSTÄLLESEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Skonerten 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-30


Erik Ranje

Årsredovisning

Stendörren Skonerten 2 AB

559309-2645

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Skonerten 2 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Skonerten 2. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 4 691 kvm.

Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret inte gjort några större investeringar i fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2103-2112
Nettoomsättning	3 437	3 292	3 778	1 020
Resultat efter finansiella poster	-837	-830	-25	221
Rörelsemarginal %	41	40	34	37
Avkastning på eget kapital %	-560	-722	-28	100
Balansomslutning	35 238	34 194	32 094	30 998
Soliditet %	0,42			1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 736 220	-1 736 082	50 138
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-1 736 082	1 736 082	0
Aktieägartillskott		1 900 000		1 900 000
Årets resultat			-1 881 079	-1 881 079
Belopp vid årets utgång	50 000	1 900 138	-1 881 079	69 059

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 900 138
Årets resultat	-1 881 079
<i>Summa</i>	<i>19 059</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	19 059
<i>Summa</i>	<i>19 059</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		3 437 458	3 291 655
Övriga rörelseintäkter		28 149	132 937
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 465 607	3 424 592
Rörelsekostnader	6, 7		
Direkta fastighetskostnader	8	-1 825 279	-1 878 552
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 432	-240 432
Summa rörelsekostnader		-2 065 711	-2 118 984
Rörelseresultat		1 399 896	1 305 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225 908	305 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 462 746	-2 440 713
Summa finansiella poster		-2 236 838	-2 135 652
Resultat efter finansiella poster		-836 942	-830 044
Bokslutsdispositioner	10		
Förändring av överavskrivning		-19 646	-34 218
Lämnade koncernbidrag		-976 843	-824 172
Summa bokslutsdispositioner		-996 489	-858 390
Resultat före skatt		-1 833 431	-1 688 434
Skatter			
Skatt på årets resultat	11	-47 648	-47 648
Årets resultat		-1 881 079	-1 736 082

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	11 171 939	11 115 391
Pågående nyanläggningar	13	7 571 821	5 444 768
Hysesgästanpassningar	14	103 160	—
Summa materiella anläggningstillgångar		18 846 920	16 560 159

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		2 092 758	2 876 082
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 092 758	2 876 082

Summa anläggningstillgångar 20 939 678 19 436 241

Omsättningstillgångar

15

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		175 880	—
Övriga fordringar		266 246	736 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	194 195	49 556
Summa kortfristiga fordringar		636 321	785 911

Kassa och bank

Kassa och bank		13 661 878	13 971 931
Summa kassa och bank		13 661 878	13 971 931

Summa omsättningstillgångar 14 298 199 14 757 842

SUMMA TILLGÅNGAR

35 237 877

34 194 083

2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	17		
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000

Fritt eget kapital

	18		
Balanserat resultat		1 900 138	1 736 220
Årets resultat		-1 881 079	-1 736 082
<i>Summa fritt eget kapital</i>		19 059	138

Summa eget kapital 69 059 50 138

Obeskattade reserver

	19		
Periodiseringsfonder		47 340	47 340
Akkumulerade överavskrivningar		53 864	34 218

Summa obeskattade reserver 101 204 81 558

Avsättningar

	20		
Övriga avsättningar		154 856	107 208

Summa avsättningar 154 856 107 208

Långfristiga skulder

	21		
Skulder till koncernföretag		33 472 297	31 992 100
Övriga skulder		238 368	34 758

Summa långfristiga skulder 33 710 665 32 026 858

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		594 671	1 383 939
Skulder till koncernföretag		116 077	100 615
Aktuella skatteskulder	22	63 531	161 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	427 814	281 856

Summa kortfristiga skulder 1 202 093 1 928 321

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 237 877 34 194 083

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 399 896	1 305 608
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	27	240 432
Erhållen ränta	2 267	2 450
Erlagd ränta	-2 043	-1 343
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 640 552</i>	<i>1 547 147</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 058 174	532 296
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-481 587	453 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 217 139	2 532 576
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 527 192	-5 017 232
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 527 192	-5 017 232
Årets kassaflöde	-310 053	-2 484 656
Likvida medel vid årets början	13 971 931	16 456 587
Likvida medel vid årets slut	13 661 878	13 971 931

ank=20250710;2025071116757

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Stendörren Skonerten 2 AB, org nr 559309-2645, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 2 AB, org nr 556409-2434. Stendörren Stockholm 2 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB, org nr 556825-471, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30 juni 2025.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning

Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster/Justerat eget kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisning

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Leasing - bolaget som leasetagar.

Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

Not 4 Intäkter	2024	2023
Nettoomsättning	3 437 458	3 291 655
Övriga rörelseintäkter	28 149	132 937
	3 465 607	3 424 592

Not 5 Operationella Leasingavtal	2024	2023
Inom ett år	3 322 000	2 862 000
Senare än fem år	7 773 000	1 672 000
Senare än ett år men inom fem år	9 091 000	—
	20 186 000	4 534 000

Företaget har ingått i operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3-5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt ovan

Not 6 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7 Direkta fastighetskostnader	2024	2023
Övriga driftkostnader	-389 336	-484 128
Underhåll	24 530	-127 240
El & Värmekostnader	-636 668	-616 450
Övriga fastighetskostnader	-728 775	-555 704
Fastighetsskatt	-95 030	-95 030
Summa	-1 825 279	-1 878 552

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 2024 2023

Inköp som skett från andra företag i koncernen (%)	35	29
	35	29

Under räkenskapsåret har ingen försäljning skett till andra företag i koncernen.

Not 9 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter 2024 2023

Räntekostnader koncernföretag	-2 460 703	-2 439 370
Övriga externa räntekostnader	-2 043	-1 343
Summa övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2 462 746	-2 440 713

Not 10 Bokslutsdispositioner 2024 2023

Förändring av överavskrivning	-19 646	-34 218
Lämnade koncernbidrag	-976 843	-824 172
	-996 489	-858 390

Not 11 Inkomstskatt 2024 2023

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-47 648	-47 648
Summa redovisad skatt	-47 648	-47 648

Effektiv skattesats (%)	3	3
-------------------------	---	---

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-1 833 431	-1 688 434
---------------------	------------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	377 687	347 817
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-19	162
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-417 388	-395 439
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-47 648	-47 648
Skatteeffekt av befarade hyresförluster	-7 672	-
Återläggning bokförda avskrivningar	-47 649	-47 647
Avdrag skattemässiga avskrivningar	95 296	95 296
Beräknad schablonintäkt p-fond	-255	-189
Summa redovisad skatt	-47 648	-47 648

Effektiv skattesats (%)	3	3
-------------------------	---	---

Not 12	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 656 363	11 656 363
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	296 979	—
	Utgående anskaffningsvärden	11 953 342	11 656 363
	Ingående avskrivningar	-540 972	-300 540
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-240 432	-240 432
	Utgående avskrivningar	-781 404	-540 972
	Redovisat värde	11 171 938	11 115 391
Not 13	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 444 768	427 535
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 230 213	5 017 233
	Utgående anskaffningsvärden	7 674 981	5 444 768
	Redovisat värde	7 674 981	5 444 768
Not 14	Hyresgästanspassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	—
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	103 160	—
	Utgående anskaffningsvärden	103 160	—
	Redovisat värde	103 160	—
Not 15	Finansiella instrument		
<p>Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.</p>			
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	36 890	31 374
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 182	18 182
	Förutbetalda hyresrabatter	139 123	—
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 195	49 556

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår i det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 stycken och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 18 Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	1 900 138
Årets resultat	-1 881 079
Summa	19 059

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	19 059
Summa	19 059

Not 19 Obeskattade reserver

2024-12-31 2023-12-31

Periodiseringsfonder

Beskattningsår 2021	47 340	47 340
Summa periodiseringsfonder	47 340	47 340

Akkumulerade överavskrivningar

Överavskrivningar på immateriella anläggningstillgångar	34 218	34 218
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	19 646	—
Summa ackumulerade överavskrivningar	53 864	34 218

Summa obeskattade reserver

101 204 81 558

Not 20 Avsättningar

2024-12-31 2023-12-31

Uppskjuten skatt temporära skillnader	107 208	59 560
Belopp som har tagits i anspråk under räkenskapsåret	47 648	47 648
Redovisat värde vid årets utgång	154 856	107 208

Not 21 Förfallotid skulder

2024-12-31 2023-12-31

Förfaller senare än 5 år	33 472 297	31 992 100
Summa	33 472 297	31 992 100

Not 22 Aktuella skatteskulder

2024-12-31 2023-12-31

Momsskuld	63 531	161 911
Summa övriga skulder	63 531	161 911

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förskottsbetalda hyror	351 013	176 741
	Övriga upplupna kostnader och förutbetda intäkter	76 801	105 114
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427 814	281 855

Not 24	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 25	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 700 000	29 700 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	29 700 000	29 700 000
	Summa ställda säkerheter	29 700 000	29 700 000

Not 26	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 27	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	240 432	240 432
	Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet	240 432	240 432

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25


Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

2025 06 30

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmansson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Skonerten 2 AB
Org.nr. 559309-2645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Skonerten 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Skonerten 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Skonerten 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stendörren Skonerten 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Skonerten 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor