

# Årsredovisning

---

## Stendörren Magneten 12 AB

556870-5296

Styrelsen för Stendörren Magneten 12 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 - 17
- Underskrifter	17

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Magneten 12 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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Stendörren Magneten 12 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Magneten 12 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 6 864 kvm.

#### Investeringar

Bolaget har under 2024 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	2101-2112
Nettoomsättning	12 770	11 802	9 893	9 793
Resultat efter finansiella poster	-2 673	-4 253	-2 380	-1 135
Rörelsemarginal %	57	56	44	41
Avkastning på eget kapital %	-635	-1 281	-949	-96
Balansomslutning	153 620	148 829	138 386	134 371
Soliditet %	0	0	0	1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	25 857 135	-25 853 034	<b>54 101</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-25 853 034	25 853 034	<b>0</b>
Aktieägartillskott		10 030 000		<b>10 030 000</b>
Årets resultat			-10 028 737	<b>-10 028 737</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>10 034 101</b>	<b>-10 028 737</b>	<b>55 364</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	10 034 101
Årets resultat	-10 028 737
<i>Summa</i>	<i>5 364</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	5 364
<i>Summa</i>	<i>5 364</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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		12 770 334	11 801 958
Övriga rörelseintäkter		385 355	673 240
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>13 155 689</b>	<b>12 475 198</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-3 559 846	-3 785 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 285 161	-2 092 548
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 845 007</b>	<b>-5 877 634</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>7 310 682</b>	<b>6 597 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	76 997	40 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 060 767	-10 891 546
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 983 770</b>	<b>-10 851 020</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 673 088</b>	<b>-4 253 456</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-7 511 718	-7 042 019
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-7 511 718</b>	<b>-7 042 019</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 184 806</b>	<b>-11 295 475</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	156 069	-14 557 559
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 028 737</b>	<b>-25 853 034</b>

ank=20250710;20250711;5677

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	102 919 416	103 690 654
Inventarier, verktyg och installationer	14	68 058	—
Pågående nyanläggningar	15	17 907 263	17 371 597
Hyresgästanpassningar	16	570 799	461 385
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>121 465 536</i>	<i>121 523 636</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		30 932 815	25 587 885
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 932 815</i>	<i>25 587 885</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>152 398 351</b>	<b>147 111 521</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-8 128	—
Fordringar hos koncernföretag		10 159	9 099
Aktuella skattefordringar		342 320	342 320
Övriga fordringar		587 073	1 182 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	290 220	182 690
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 221 644</i>	<i>1 716 989</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 221 644</b>	<b>1 716 989</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 619 995</b>	<b>148 828 510</b>

ank=20250710;20250711;5678

ank=20250710,20250711,5679

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	20	10 034 101	25 857 135
Årets resultat		-10 028 737	-25 853 034
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 364	4 101
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 364</b>	<b>54 101</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		460 182	350 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>460 182</b>	<b>350 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	21	12 071 614	12 227 683
<b>Summa avsättningar</b>		<b>12 071 614</b>	<b>12 227 683</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till koncernföretag		136 912 317	130 102 888
Övriga skulder		30 000	30 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>136 942 317</b>	<b>130 132 888</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		196 586	2 896 630
Skulder till koncernföretag		169 847	148 509
Övriga skulder		667 149	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 056 936	3 018 699
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 090 518</b>	<b>6 063 838</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 619 995</b>	<b>148 828 510</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		7 310 682	6 597 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	26	2 285 161	2 092 548
Erhållen ränta		8 863	7 843
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>9 604 706</i>	<i>8 697 955</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-4 781 451	1 422 723
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-2 596 194	6 134 464
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 227 061</b>	<b>16 255 142</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 227 061	-16 255 142
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 227 061</b>	<b>-16 255 142</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			

ank=20250710;20250711;5680

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 7 AB, 556993-3038 med säte i Stockholm. 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

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för upprättande av årsredovisningen

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 leasetagare

Bolaget 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.

#### Intäktredovisning

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 hänförliga 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	3-5 år
Markanläggningar	10 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.

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
	Hyresintäkter	12 770 334	11 801 958
	Övriga intäkter	385 355	673 240
		<b>13 155 689</b>	<b>12 475 198</b>

Not 5	Operationella Leasingavtal	2024	2023
	Inom ett år	12 211 000	12 397 000
	Senare än ett år men inom fem år	21 651 000	33 096 000
	Senare än fem år	—	2 233 000
		<b>33 862 000</b>	<b>47 726 000</b>

Företaget har ingått 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 tabell 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 Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2024	2023
	Underhåll	-168 905	-223 043
	Fastighetsskatt	-352 440	-352 440
	Övriga driftskostnader	-719 951	-714 676
	Övriga fastighetskostnader	-1 513 494	-1 367 520
	El och värmekostnader	-805 056	-1 127 407
		<b>-3 559 846</b>	<b>-3 785 086</b>

Not		2024	2023
<b>8</b>	<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	25,97	22,64
	Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.		
<b>9</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter från koncernföretag	68 135	32 683
	Övriga ränteintäkter	8 862	7 843
		<b>76 997</b>	<b>40 526</b>
<b>10</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader till koncernföretag	-10 060 767	-10 891 546
		<b>-10 060 767</b>	<b>-10 891 546</b>
<b>11</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>		
	Lämnade koncernbidrag	-7 401 536	-6 942 019
	Förändring överavskrivning	-110 182	-100 000
		<b>-7 511 718</b>	<b>-7 042 019</b>
<b>12</b>	<b>Inkomstskatt</b>		
	Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:		
	<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-156 069	-14 557 559
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-156 069</b>	<b>-14 557 559</b>
	Effektiv skattesats (%)	2	129
	<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
	Resultat före skatt	-10 184 806	-11 295 475
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	2 098 070	2 326 868
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 943 460	-2 128 665
	Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-434 060	-410 465
	Avgår skattemässiga avskrivningar	212 027	210 875
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-156 069	-14 557 559
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 446	1 387
	Skatteeffekt ej bokförda kostnader	65 977	
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-156 069</b>	<b>-14 557 559</b>
	Effektiv skattesats (%)	2	129

ank=20250710;20250711;5687

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	117 952 302	117 952 302
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar	1 291 046	—
	Utgående anskaffningsvärden	119 243 348	117 952 302
	Ingående avskrivningar	-14 261 648	-12 270 224
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 062 284	-1 991 424
	Utgående avskrivningar	-16 323 932	-14 261 648
	<b>Redovisat värde</b>	<b>102 919 416</b>	<b>103 690 654</b>
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar	80 070	—
	Utgående anskaffningsvärden	80 070	—
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 012	—
	Utgående avskrivningar	-12 012	—
	<b>Redovisat värde</b>	<b>68 058</b>	<b>—</b>
Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 371 597	1 572 044
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 227 060	15 799 553
	Omklassificeringar	-1 691 394	—
	Utgående anskaffningsvärden	17 907 263	17 371 597
	<b>Redovisat värde</b>	<b>17 907 263</b>	<b>17 371 597</b>
Not 16	Hyresgästpassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	894 311	438 722
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	—	455 589
	Omklassificeringar	320 279	—
	Utgående anskaffningsvärden	1 214 590	894 311
	Ingående avskrivningar	-432 926	-331 802
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		

Årets avskrivningar	-210 865	-101 124
Utgående avskrivningar	-643 791	-432 926
<b>Redovisat värde</b>	<b>570 799</b>	<b>461 385</b>

**Not 17 Finansiella instrument**

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.

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda försäkringspremier	54 221	46 113
Övriga poster	235 999	136 577
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>290 220</b>	<b>182 690</b>

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 20 Förslag till resultatdisposition**

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	10 034 101
Årets resultat	-10 028 737
<b>Summa</b>	<b>5 364</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	5 364
<b>Summa</b>	<b>5 364</b>

**Not 21 Uppskjuten skattefordran**

2024-12-31

2023-12-31

Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på byggnader	12 071 614	12 227 683
<b>Utgående uppskjuten skattefordran</b>	<b>12 071 614</b>	<b>12 227 683</b>

<b>Not 22</b>	<b>Förfallotid skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller senare än 5 år	30 000	30 000
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	136 912 317	130 102 888

**Not 23**      **Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

<b>Not 24</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	85 200 000	85 000 000
	<i>Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag</i>	<i>85 200 000</i>	<i>85 000 000</i>
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>85 200 000</b>	<b>85 000 000</b>

**Not 25**      **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

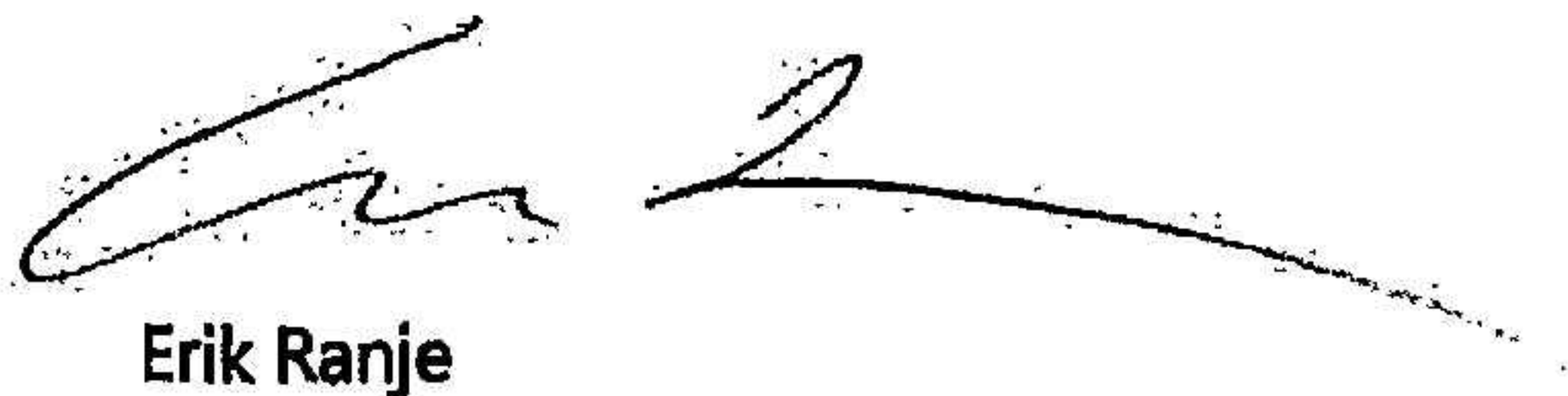
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

ank=20250710;202507115690

Not 26	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	2 285 161	2 092 548
		<b>2 285 161</b>	<b>2 092 548</b>

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats **25/6 2025**

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Magneten 12 AB  
Org.nr. 556870-5296

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Magneten 12 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 Magneten 12 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 Magneten 12 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. Risken 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 Magneten 12 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 Magneten 12 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 25/6 2025

BDO Mälardalen AB

*Johan Pharmanson*

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor