

Årsredovisning

Stendörren Vattnet 7 AB

556841-5649

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Vattnet 7 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 Vattnet 7 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 Vattnet 7 AB

556841-5649

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Vattnet 7 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 - 17
- Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vattnet 7 i Borås. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 6 340 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	2101-2112
Nettoomsättning	3 678	5 664	6 398	5 534
Resultat efter finansiella poster	-3 225	-1 522	692	19
Soliditet %	1		1	1
Balansomslutning	121 163	114 017	111 491	110 671
Avkastning på eget kapital %	-224	-2 754	47	42
Rörelsemarginal %	14	41	50	36

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga hyresgäst som gått i konkurs.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 048 441	-2 043 162	55 279
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-2 043 162	2 043 162	0
Aktieägartillskott		3 300 000		3 300 000
Årets resultat			-1 916 092	-1 916 092
Belopp vid årets utgång	50 000	3 305 279	-1 916 092	1 439 187

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 305 279
Årets resultat	-1 916 092
<i>Summa</i>	<i>1 389 187</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 389 187
<i>Summa</i>	<i>1 389 187</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		3 677 743	5 664 372
Övriga rörelseintäkter		24 568	317 734
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 702 311	5 982 106
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-2 096 688	-2 576 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 092 072	-1 104 782
Summa rörelsekostnader		-3 188 760	-3 681 697
Rörelseresultat	8	513 551	2 300 409
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 768 759	4 516 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 506 861	-8 339 229
Summa finansiella poster		-3 738 102	-3 822 820
Resultat efter finansiella poster		-3 224 551	-1 522 411
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 543 585	
Summa bokslutsdispositioner		1 543 585	
Resultat före skatt		-1 680 966	-1 522 411
Skatter			
Skatt på årets resultat	11	-235 126	-520 751
Årets resultat		-1 916 092	-2 043 162

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	51 803 512	52 895 584
Inventarier, verktyg och installationer	13	0	0
Hyresgästanpassningar	14	82 000	-
Pågående nyanläggningar	15	2 737 840	545 981
Summa materiella anläggningstillgångar		54 623 352	53 441 565
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		64 607 463	59 445 412
Uppskjuten skattefordran		515 440	515 440
Summa finansiella anläggningstillgångar		65 122 903	59 960 852
Summa anläggningstillgångar		119 746 255	113 402 417
Omsättningstillgångar			
16			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		110 962	90 719
Övriga fordringar		382 853	135 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	221 755	42 407
Summa kortfristiga fordringar		715 570	268 489
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		701 458	346 057
Summa kassa och bank		701 458	346 057
Summa omsättningstillgångar		1 417 028	614 546
SUMMA TILLGÅNGAR		121 163 283	114 016 963

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<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>	19		
Balanserat resultat		3 305 279	2 048 441
Årets resultat		-1 916 092	-2 043 162
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 389 187	5 279
Summa eget kapital		1 439 187	55 279
Avsättningar	20		
Övriga avsättningar		2 207 448	1 972 322
Summa avsättningar		2 207 448	1 972 322
Långfristiga skulder	21		
Skulder till koncernföretag		113 301 187	110 208 185
Övriga skulder		656 475	656 475
Summa långfristiga skulder		113 957 662	110 864 660
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 845 924	183 176
Aktuella skatteskulder		182 892	385 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	530 170	555 769
Summa kortfristiga skulder		3 558 986	1 124 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 163 283	114 016 963

KASSAFLÖDESANALYS

1, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		513 551	2 300 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	26	1 092 072	1 104 782
- Förändringar i avsättningar		-	386 294
Erhållen ränta		2 290	4 352
Erlagd ränta		-5 992	-3 941
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>1 601 921</i>	<i>3 791 896</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 254 472	54 343
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 227 133	-4 651 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 629 260	-805 713
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 273 859	-545 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 273 859	-545 981
Årets kassaflöde		355 401	-1 351 694
Likvida medel vid årets början		346 057	1 697 751
Likvida medel vid årets slut		701 458	346 057

NOTER

Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget med säte i Borås är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, org nr 556942-1679. Stendörren Stockholm 3 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

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.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

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

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.

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämplade 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 3 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

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 framför allt 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.

Byggnader skrivs av på 50 år, inventarier på 5 år och hyresgästpassningar enligt 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 4	Intäkter	2024	2023
	Nettoomsättning	3 677 743	5 664 372
	Övriga rörelseintäkter	24 568	317 734
		3 702 311	5 982 106

Not 5	Operationella leasingavtal	2024	2023
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	3 512 000	3 450 000
	Senare än ett år men innan fem år	13 431 000	11 445 000
	Senare än fem år	2 794 000	5 619 000

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 förädlas 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
	Övriga driftskostnader	-242 272	-255 644
	Underhåll	-81 962	-202 552
	El- och värmekostnader	-743 468	-750 178
	Övriga fastighetskostnader	-806 836	-1 146 391
	Fastighetsskatt	-222 150	-222 150
		-2 096 688	-2 576 915

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2024	2023
--------------	--	-------------	-------------

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	35		31
---	----	--	----

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
--------------	---	-------------	-------------

Ränteintäkter koncernföretag	4 766 469		4 512 057
------------------------------	-----------	--	-----------

Övriga ränteintäkter	2 290		4 352
----------------------	-------	--	-------

	4 768 759		4 516 409
--	------------------	--	------------------

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
---------------	---	-------------	-------------

Räntekostnader till koncernföretag	-8 500 869		-8 335 288
------------------------------------	------------	--	------------

Externa räntekostnader	-5 992		-3 941
------------------------	--------	--	--------

<i>Summa</i>	<i>-8 506 861</i>		<i>-8 339 229</i>
--------------	-------------------	--	-------------------

Not 11	Inkomstskatt	2024	2023
---------------	---------------------	-------------	-------------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Uppskjuten skatt underskott	0		-134 457
-----------------------------	---	--	----------

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-235 126		-386 294
---	----------	--	----------

<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-235 126</i>		<i>-520 751</i>
------------------------------	-----------------	--	-----------------

Effektiv skattesats (%)	14		34
-------------------------	----	--	----

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-1 680 966		-1 522 411
---------------------	------------	--	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	346 279		313 617
--	---------	--	---------

Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-177		-264
--	------	--	------

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-580 049		-627 538
---	----------	--	----------

Tidigare års underskott	0		611 673
-------------------------	---	--	---------

Direktavdrag	16 892		0
--------------	--------	--	---

Skatteeffekt av befarade hyresförluster	-897		0
---	------	--	---

Övrigt	0		-515 440
--------	---	--	----------

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-235 126		-386 294
---	----------	--	----------

Återläggning bokförda avskrivningar	-224 967		-224 967
-------------------------------------	----------	--	----------

Avdrag skattemässig avskrivning	442 919		442 919
---------------------------------	---------	--	---------

Uppskjuten skatt underskott	0		-134 457
-----------------------------	---	--	----------

<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-235 126</i>		<i>-520 751</i>
------------------------------	-----------------	--	-----------------

Effektiv skattesats (%)	14		34
-------------------------	----	--	----

Not 12	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	62 480 054	62 480 054
	Utgående anskaffningsvärden	62 480 054	62 480 054
	Ingående avskrivningar	-9 584 470	-8 492 398
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 092 072	-1 092 072
	Utgående avskrivningar	-10 676 542	-9 584 470
	Redovisat värde	51 803 512	52 895 584
Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 080 448	1 080 448
	Utgående anskaffningsvärden	1 080 448	1 080 448
	Ingående avskrivningar	-1 080 448	-1 067 738
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	0	-12 710
	Utgående avskrivningar	-1 080 448	-1 080 448
	Redovisat värde	0	0
Not 14	Hyresgästanspassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	82 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	82 000	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	0	0
	Utgående avskrivningar	0	0
	Redovisat värde	82 000	0

Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	545 981	0
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	2 273 859	545 981
	Omklassificeringar m.m.	-82 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	2 737 840	545 981
	Redovisat värde	2 737 840	545 981

Not 16 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 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	49 863	42 407
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 892	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 755	42 407

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 19 Resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>		
Balanserat resultat		3 305 279
Årets resultat		-1 916 092
Summa		1 389 187
<i>Förslag till disposition</i>		
Balanseras i ny räkning		1 389 187
Summa		1 389 187

Not 20	Avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Avsättning uppskjuten skatt temporära skillnader</i>		
	Redovisat värde vid årets ingång	1 972 322	1 586 028
	Belopp som har tagits i anspråk under räkenskapsåret	235 126	386 294
	Redovisat värde vid årets utgång	2 207 448	1 972 322

Not 21	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	113 301 187	110 208 185
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller senare än 5 år	656 475	656 475

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen management fee	156 881	136 042
	Förskottsbetalda hyror	297 291	292 714
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 998	127 013
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 170	555 769

Not 23 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 24	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Företagsinteckningar	51 500 000	51 500 000
	Summa ställda säkerheter	51 500 000	51 500 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 26	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	1 092 072	1 104 782
	Redovisat värde	1 092 072	1 104 782

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25

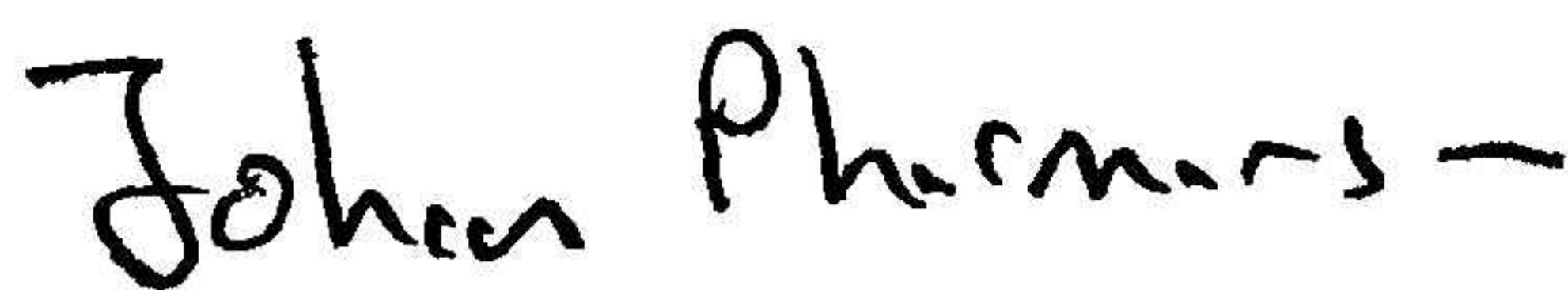


Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

25/6 2025

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Vattnet 7 AB
Org.nr. 556841-5649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Vattnet 7 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 Vattnet 7 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 Vattnet 7 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 Vattnet 7 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Vattnet 7 AB enligt god revisors sed 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.

Revisorers 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 revisions sed 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 revisions sed 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