

# Årsredovisning

---

## Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB

556891-5267

Styrelsen för Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma <sup>19/6 2024</sup>. 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 2024-06-19

  
Erik Ranje

Styrelsen för Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Uppsala Boländerna 35:4 och Uppsala Boländerna 35:5 i Uppsala. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 1 685 kvm resp 994 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under 2023 gjort investeringar om ca 760 tkr 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.

### Väsentliga händelser

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	4 078	3 644	3 764	3 850
Resultat efter finansiella poster	1 452	1 540	1 726	1 672
Rörelsemarginal %	71	70	67	65
Avkastning på eget kapital %	77	61	79	78
Balansomslutning	43 050	41 449	39 651	39 047
Soliditet %	4	6	6	6

7

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 137 132	262 478	<b>2 449 610</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		262 478	-262 478	<b>0</b>
Årets resultat			-639 324	<b>-639 324</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 399 610</b>	<b>-639 324</b>	<b>1 810 286</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	2 399 610
Årets resultat	-639 324
<i>Summa</i>	<i>1 760 286</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	1 760 286
<i>Summa</i>	<i>1 760 286</i>

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

J

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		4 078 077	3 643 856
Övriga rörelseintäkter		36 047	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 114 124</b>	<b>3 643 856</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-699 733	-588 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-508 434	-508 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 208 167</b>	<b>-1 096 592</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>2 905 957</b>	<b>2 547 264</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 489 563	843 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 943 032	-1 851 058
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 453 469</b>	<b>-1 007 690</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 452 488</b>	<b>1 539 574</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-1 990 983	-1 107 772
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 990 983</b>	<b>-1 107 772</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-538 495</b>	<b>431 802</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-100 829	-169 324
<b>Årets resultat</b>		<b>-639 324</b>	<b>262 478</b>

J

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2023-12-31

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	22 265 985	22 687 704
Pågående nyanläggningar	14	780 801	12 315
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 046 786</b>	<b>22 700 019</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		19 932 299	18 727 421
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 932 299</b>	<b>18 727 421</b>

**Summa anläggningstillgångar** 42 979 085 41 427 440

### Omsättningstillgångar

15

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		50 666	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	19 242	15 971
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 908</b>	<b>16 002</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 054	6 044
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 054</b>	<b>6 044</b>

**Summa omsättningstillgångar** 70 962 22 046

## SUMMA TILLGÅNGAR

43 050 047 41 449 486

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>17</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>	<b>18</b>		
Balanserat resultat		2 399 610	2 137 132
Årets resultat		-639 324	262 478
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 760 286	2 399 610
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 810 286</b>	<b>2 449 610</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>19</b>		
Periodiseringsfonder		110 975	110 975
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>110 975</b>	<b>110 975</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>20</b>		
Avsättningar för skatter		765 547	664 718
<b>Summa avsättningar</b>		<b>765 547</b>	<b>664 718</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>21</b>		
Skulder till koncernföretag		39 420 590	36 456 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 420 590</b>	<b>36 456 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		40 820	12 330
Skulder till koncernföretag		57 485	792 796
Aktuella skatteskulder		53 344	67 419
Övriga skulder	22	-	151 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	791 000	743 679
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>942 649</b>	<b>1 768 058</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 050 047</b>	<b>41 449 486</b>

7

## KASSAFLÖDESANALYS

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 905 957	2 547 264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	27	508 434	508 000
Erhållen ränta		611	324
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		3 415 002	3 055 588
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		230 168	-1 513 348
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-2 794 959	-1 523 881
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>850 211</b>	<b>18 359</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-855 201	-12 315
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-855 201</b>	<b>-12 315</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 990</b>	<b>6 044</b>
Likvida medel vid årets början		6 044	-
Likvida medel vid årets slut		1 054	6 044

ank=20240712;2024071500599

7

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB, org nr 556891-5267, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, org nr 556942-1679. Stendörren Stockholm 1 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18/6 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19/6 2024.

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 med undantag för nedanstående ändringar.

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.

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.

J

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 saldonga 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:

Markanläggningar  
Byggnader

Antal år  
20 år  
50 år

#### 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 realiserats, förfaller

子

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 redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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.

J

ank=20240712:2024071500604

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	4 078 077	3 643 856
	Övriga intäkter	36 047	–
		<b>4 114 124</b>	<b>3 643 856</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2023	2022
	Inom ett år	2 529 000	4 078 000
	Senare än ett år men inom fem år	415 000	2 879 000
		<b>2 944 000</b>	<b>6 957 000</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 föränsas 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	2023	2022
	Underhåll	-125 494	-374
	Fastighetsskatt	-140 890	-140 892
	Övriga driftskostnader	-142 680	-148 869
	Övriga fastighetskostnader	-290 669	-298 457
		<b>-699 733</b>	<b>-588 592</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	48,50	50,40

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

J

ank=20240712:2024071500605

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 488 952	843 044
	Övriga ränteintäkter	611	324
	<b>Summa</b>	<b>1 489 563</b>	<b>843 368</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-2 943 032	-1 851 058
	<b>Summa</b>	<b>-2 943 032</b>	<b>-1 851 058</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Avsättning till periodiseringsfond	–	-110 975
	Lämnade koncernbidrag	-1 990 983	-996 797
	<b>Summa</b>	<b>-1 990 983</b>	<b>-1 107 772</b>

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	–	-68 583
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-100 829	-100 741
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-100 829</b>	<b>-169 324</b>

Effektiv skattesats (%)	19	-39
-------------------------	----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-538 495	431 802
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	110 930	-88 951
Skatteeffekt av ej skattepliktiga ränteintäkter	51	5
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-100 829	-100 740
Schablonintäkt ingående periodiseringsfond	-443	–
Återläggning bokförda avskrivningar	-104 737	-104 648
Avdrag skattemässiga avskrivningar	205 566	205 387
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta	-211 367	-80 377
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-100 829</b>	<b>-169 324</b>

Effektiv skattesats (%)	19	-39
-------------------------	----	-----

7

ank=20240712;2024071500606

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	28 482 755	28 482 755
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	86 715	–
	Utgående anskaffningsvärden	28 569 470	28 482 755
	Ingående avskrivningar	-5 795 051	-5 287 051
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-508 434	-508 000
	Utgående avskrivningar	-6 303 485	-5 795 051
	<b>Redovisat värde</b>	<b>22 265 985</b>	<b>22 687 704</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 315	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	855 201	12 315
	Omklassificeringar m.m.	-86 715	–
	Utgående anskaffningsvärden	780 801	12 315
	<b>Redovisat värde</b>	<b>780 801</b>	<b>12 315</b>

Not 15 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 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	19 242	15 971
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>19 242</b>	<b>15 971</b>

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

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

7

Not 18 Förslag till resultatdisposition

*Medel att disponera*

Balanserat resultat

2 399 610

Årets resultat

-639 324

**Summa**

**1 760 286**

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning

1 760 286

**Summa**

**1 760 286**

Not 19 Obeskattade reserver

2023-12-31

2022-12-31

Periodiseringsfond 2022

110 975

110 975

*Summa obeskattade reserver*

110 975

110 975

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

2023-12-31

2022-12-31

*Uppskjuten skatt avseende*

Temporära skillnader på byggnader

765 547

664 718

*Utgående uppskjuten skatteskuld*

765 547

664 718

Not 21 Förfallotid skulder

2023-12-31

2022-12-31

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år

39 420 590

36 456 125

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Mervärdesskatt

-

151 834

Summa

-

**151 834**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Förutbetalda hyresintäkter

791 000

743 679

**Utgående uppskjuten skatteskuld**

**791 000**

**743 679**

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

J

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 26 Ställda säkerheter per skuldpost

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag

Fastighetsinteckningar

35 777 000

35 777 000

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2023

2022

Avskrivningar

508 434

508 000

508 434

508 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats

2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB  
Org.nr. 556891-5267

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Boländerna 35:4 och 35:5 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 Boländerna 35:4 och 35:5 AB för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

*Johan Pharmanson*

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor