

Årsredovisning

Stendörren Magneten 18 AB

556700-5466

Styrelsen för Stendörren Magneten 18 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 18 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 Magneten 18 AB

556700-5466

Styrelsen för Stendörren Magneten 18 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för Stendörren Magneten 18 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Magneten 18 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyingsbara ytan vid periodens slut uppgick till 12 030 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	2001-2012
Nettoomsättning	20 539	19 726	16 852	16 945	16 936
Resultat efter finansiella poster	-7 852	-7 196	-4 711	-3 196	-3 968
Rörelsemarginal %	33	46	34	33	28
Avkastning på eget kapital %	-210	-132	-4 432	-213	-331
Balansomslutning	235 049	223 375	227 682	228 119	223 461
Soliditet %	2	2	0	1	1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	29 201 308	-29 201 053	100 255
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-29 201 053	29 201 053	0
Aktieägartillskott		14 780 000		14 780 000
Årets resultat			-14 775 912	-14 775 912
Belopp vid årets utgång	100 000	14 780 255	-14 775 912	104 343

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	14 780 255
Årets resultat	-14 775 912
<i>Summa</i>	4 343

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	4 343
<i>Summa</i>	4 343

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

ank=20250710;20250711;5656

RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		20 538 773	19 726 241
Övriga rörelseintäkter		33 112	222 213
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		20 571 885	19 948 454
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-8 106 274	-4 951 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 655 468	-5 969 942
Summa rörelsekostnader		-13 761 742	-10 921 692
Rörelseresultat	8	6 810 143	9 026 762
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	12 264	1 315 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-14 674 321	-17 538 146
Summa finansiella poster		-14 662 057	-16 222 794
Resultat efter finansiella poster		-7 851 914	-7 196 032
Bokslutsdispositioner	11		
Bokslutsdispositioner		-6 884 300	-3 468 383
Summa bokslutsdispositioner		-6 884 300	-3 468 383
Resultat före skatt		-14 736 214	-10 664 415
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-39 698	-18 536 638
Årets resultat		-14 775 912	-29 201 053

BALANSRÄKNING

1,2

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	168 080 130	173 373 480
Pågående nyanläggningar	14	1 801 444	770 666
Hysesgästanpassningar	15	774 503	1 043 079
Summa materiella anläggningstillgångar		170 656 077	175 187 225

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		60 247 488	47 481 473
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 247 488	47 481 473

Summa anläggningstillgångar

230 903 565 **222 668 698**

Omsättningstillgångar

16

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	17	458 933	2 575
Aktuella skattefordringar		2 851	2 851
Övriga fordringar		91 918	998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	588 631	699 617
Summa kortfristiga fordringar		1 142 333	706 041

Kassa och bank

Kassa och bank		3 002 725	
Summa kassa och bank		3 002 725	

Summa omsättningstillgångar

4 145 058 **706 041**

SUMMA TILLGÅNGAR

235 048 623 **223 374 739**

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	20	14 780 255	29 201 308
Årets resultat		-14 775 912	-29 201 053
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 343	255
Summa eget kapital		104 343	100 255
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		4 578 064	6 765 621
Summa obeskattade reserver		4 578 064	6 765 621
Avsättningar	21		
Avsättningar för skatter		20 598 178	20 558 480
Summa avsättningar		20 598 178	20 558 480
Långfristiga skulder	22		
Skulder till koncernföretag		201 261 964	190 312 236
Övriga skulder		3 787 470	784 745
Summa långfristiga skulder		205 049 434	191 096 981
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		873 887	437 149
Skulder till koncernföretag		1 422 134	258 139
Övriga skulder	23	-	582 255
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 422 583	3 575 859
Summa kortfristiga skulder		4 718 604	4 853 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 048 623	223 374 739

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		6 810 143	9 026 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	28	5 655 468	5 969 942
Erhållen ränta		5 484	2 907
Erlagd ränta		-2 411	-104
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>12 468 684</i>	<i>14 999 507</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-429 512	928 292
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-7 912 127	-15 155 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 127 045	772 427
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 124 320	-772 427
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 124 320	-772 427
Årets kassaflöde		3 002 725	
Likvida medel vid årets slut		3 002 725	

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.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas

på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar

och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt 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	2-5 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.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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
	Hysesintäkter	20 538 773	19 726 241
	Övriga intäkter	33 112	222 213
		20 571 885	19 948 454

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som hyresvärd	2024	2023
	Inom ett år	18 095 000	19 087 000
	Senare än ett år men inom fem år	60 913 000	24 387 000
	Senare än fem år	21 969 000	-
		100 977 000	43 474 000

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 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	-290 646	-232 179
	Fastighetsskatt	-343 000	-343 000
	El och värme	-1 973 907	-2 037 704
	Övriga fastighetskostnader	-886 218	-1 425 747
	Övriga driftskostnader	-4 612 503	-913 120
		-8 106 274	-4 951 750

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

	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	44,63	30,95
--	--	-------	-------

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

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

	Ränteintäkter från koncernföretag	6 780	1 312 446
--	-----------------------------------	-------	-----------

	Övriga intäkter	5 484	2 906
--	-----------------	-------	-------

		12 264	1 315 352
--	--	---------------	------------------

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

	Räntekostnader till koncernföretag	-14 671 910	-17 538 042
--	------------------------------------	-------------	-------------

	Externa räntekostnader	-2 411	-104
--	------------------------	--------	------

		-14 674 321	-17 538 146
--	--	--------------------	--------------------

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
--------	-----------------------	------	------

	Erhållna koncernbidrag	=	3 297 238
--	------------------------	---	-----------

	Lämnade koncernbidrag	-9 071 857	=
--	-----------------------	------------	---

	Förändring överavskrivningar	2 187 557	-6 765 621
--	------------------------------	-----------	------------

		-6 884 300	-3 468 383
--	--	-------------------	-------------------

Not 12	Inkomstskatt	2024	2023
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

	Justering för tidigare år	=	18 006
--	---------------------------	---	--------

	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-39 698	-18 554 644
--	---	---------	-------------

	<i>Summa redovisad skatt</i>	-39 698	-18 536 638
--	------------------------------	----------------	--------------------

	Effektiv skattesats (%)	=	174
--	-------------------------	---	-----

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-14 736 214	-10 664 415
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	3 035 660	2 196 869
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 075 703	-2 211 673
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	341	344
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-710 719	-735 326
Avgår skattemässiga avskrivningar	750 421	749 786
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-39 698	-18 554 644
Skatt pga ändrad taxering	—	18 006
Summa redovisad skatt	-39 698	-18 536 638
Effektiv skattesats (%)	—	174

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	218 333 755	218 259 510
Förändringar av anskaffningsvärden		
Årets inköp	—	74 245
Omklassificeringar m.m.	93 542	—
Utgående anskaffningsvärden	218 427 297	218 333 755
Ingående avskrivningar	-44 960 275	-39 378 359
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-5 386 892	-5 581 916
Utgående avskrivningar	-50 347 167	-44 960 275
Redovisat värde	168 080 130	173 373 480

Not 14	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
---------------	--------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	770 666	257 570
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	1 124 320	513 096
Omklassificeringar m.m färdigställt projekt	-93 542	—
Utgående anskaffningsvärden	1 801 444	770 666
Redovisat värde	1 801 444	770 666

Not 15	Hyresgästanpassningar	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	3 878 332	3 693 247
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	—	185 085
Utgående anskaffningsvärden	3 878 332	3 878 332

ank=20250710;20250711;5667

Ingående avskrivningar	-2 835 253	-2 447 227
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-268 576	-388 026
Utgående avskrivningar	-3 103 829	-2 835 253
Redovisat värde	774 503	1 043 079

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 Hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna eller förfallna sedan mindre än 30 dagar	458 933	2 575
	458 933	2 575

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 347	82 791
Förutbetalda hyresrabatter	465 148	538 808
Övriga poster	26 136	78 018
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	588 631	699 617

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 100 000 st och kvotvärde uppgår till 1 krona.

Not 20 Förslag till resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>		
Balanserat resultat		14 780 255
Årets resultat		-14 775 912
Summa		4 343
<i>Förslag till disposition</i>		
Balanseras i ny räkning		4 343
Summa		4 343

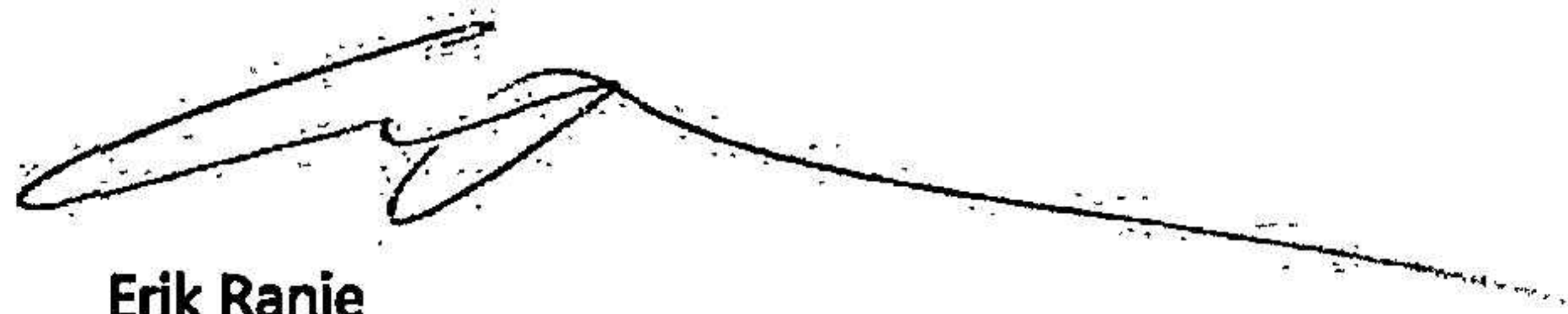
Not		2024-12-31	2023-12-31
21	Uppskjuten skatteskuld		
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Temporära skillnader på byggnader	20 598 178	20 558 480
	Utgående uppskjuten skatteskuld	20 598 178	20 558 480
22	Förfallotid skulder		
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller senare än 5 år	3 787 470	784 745
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	201 261 964	190 312 236
23	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	–	582 255
	Summa övriga kortfristiga skulder	–	582 255
24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyresintäkter	2 152 583	3 247 369
	Övriga poster	270 000	328 490
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 422 583	3 575 859
25	Eventualförpliktelser		
	I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.		
26	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	156 000 000	156 000 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	156 000 000	156 000 000
	Summa ställda säkerheter	156 000 000	156 000 000
27	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.		

ank=20250710;2025071115670

Not 28	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	5 655 468	5 969 942
		5 655 468	5 969 942

UNDERSKRIFTER

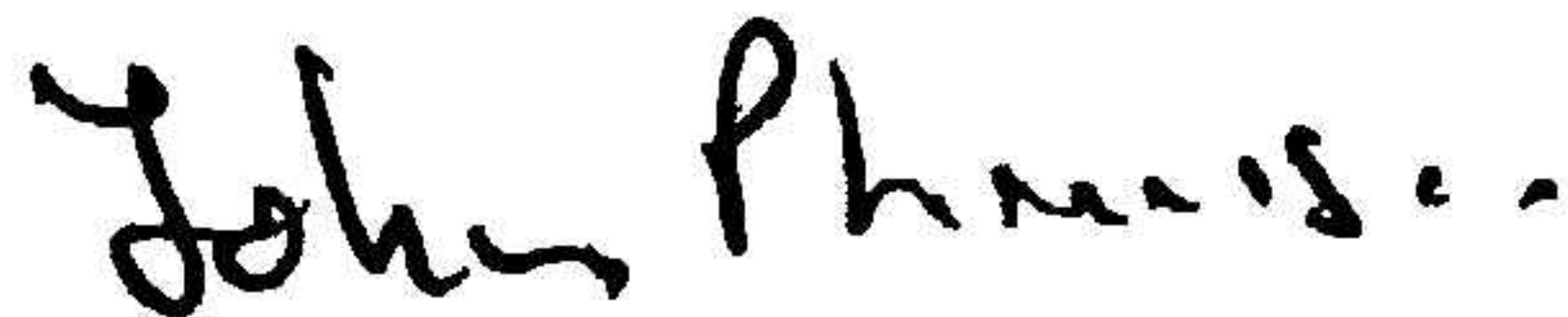
Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats **20250630**

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Magneten 18 AB
Org.nr. 556700-5466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Magneten 18 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 18 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 18 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 fasta 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.

ank=20250710;20250711;5671

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 Magnetten 18 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 Magnetten 18 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor