

# Årsredovisning

---

## Stendörren FU Kilen AB

559034-8941

Styrelsen för Stendörren FU Kilen 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 - 18
- Underskrifter	18

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren FU Kilen 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 FU Kilen AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Almnäs 5:23 och 5:24 i Södertälje. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 32 757 kvm.

##### Investeringar

En fusion har genomförts under räkenskapsåret.

Fastigheten Almnäs 5:23 är nu klar. På Almnäs 5:24 byggs två byggnader, varav en färdigställdes under året. Totala investeringar under året uppgår till ca 80 mkr av Almnäs 5:24.

##### 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 under räkenskapsåret

SPV Almnäs 5:23 & 24 AB, org nr 559438-5337, har under året fusionerats in i bolaget.

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 det 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	11 806	8 517	10 944	11 533
Resultat efter finansiella poster	-2 077	-120	-6 152	4 615
Rörelsemarginal %	29	13	-48	49
Avkastning på eget kapital %	-161	-12	-1 029	209
Balansomslutning	442 229	242 365	89 138	86 431
Soliditet %	0	0	1	0

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då uthyrning skett.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	460 025	322 315	882 340
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		322 315	-322 315	0
Aktieägartillskott		18 655 000		18 655 000
Fusionsresultat		-147 798		-147 798
Årets resultat			-19 286 715	-19 286 715
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>19 289 542</b>	<b>-19 286 715</b>	<b>102 827</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	19 289 542
Årets resultat	-19 286 715
<i>Summa</i>	<i>2 827</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	2 827
<i>Summa</i>	<i>2 827</i>

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

## 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		11 806 413	8 517 482
Övriga rörelseintäkter		1 375 334	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>13 181 747</b>	<b>8 517 482</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-8 850 506	-6 810 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-882 165	-616 337
<b>Summa rörelseresultat</b>		<b>-9 732 671</b>	<b>-7 426 905</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>3 449 076</b>	<b>1 090 577</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 244 440	3 015 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 770 282	-4 226 038
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 525 842</b>	<b>-1 210 677</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 076 766</b>	<b>-120 100</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-1 703 014	532 744
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 703 014</b>	<b>532 744</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 779 780</b>	<b>412 644</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-15 506 935	-90 329
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 286 715</b>	<b>322 315</b>

ank=20240712;2024071500672

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	95 556 957	20 849 320
Inventarier, verktyg och installationer	14	2 331 066	2 659 514
Pågående nyanläggningar	15	252 123 674	157 864 782
Hysesgästanpassningar	16	1 391 560	55 779
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>351 403 257</i>	<i>181 429 395</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		53 047 142	60 435 354
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>53 047 142</i>	<i>60 435 354</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>404 450 399</b>	<b>241 864 749</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	<b>17</b>		
Kundfordringar	18	22 599	20 921
Fordringar hos koncernföretag		-	7 108
Aktuella skattefordringar		-	101 573
Övriga fordringar		32 064 497	176 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 402 494	142 846
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>34 489 590</i>	<i>448 731</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 289 278	51 167
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 289 278</i>	<i>51 167</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>37 778 868</b>	<b>499 898</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>442 229 267</b>	<b>242 364 647</b>

ank=20240712:2024071500673

7

ank=20240712;2024071500674

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>20</b>		
<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>	<b>21</b>		
Balanserat resultat		19 289 542	460 025
Årets resultat		-19 286 715	322 315
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 827	782 340
<b>Summa eget kapital</b>		<b>102 827</b>	<b>882 340</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		147 336	147 336
Ackumulerade överavskrivningar		1 345 042	47 512
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 492 378</b>	<b>194 848</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>22</b>		
Avsättningar för skatter		15 790 982	351 512
<b>Summa avsättningar</b>		<b>15 790 982</b>	<b>351 512</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>23</b>		
Skulder till koncernföretag		308 316 959	85 102 000
Övriga skulder		4 316 017	325 156
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>312 632 976</b>	<b>85 427 156</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		98 265	537 672
Skulder till koncernföretag		959 614	1 173 338
Aktuella skatteskulder		113 763	—
Övriga skulder		—	18 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>24</b>	111 038 462	153 779 256
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>112 210 104</b>	<b>155 508 791</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>442 229 267</b>	<b>242 364 647</b>

7

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		3 449 076	1 090 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	28	882 165	616 337
Erhållen ränta		57 988	1 166
Erlagd ränta		-753	-5 507
Betald skatt		147 871	-103 573
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>4 536 347</i>	<i>1 599 000</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-12 003 994	1 551 198
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		181 561 785	148 479 996
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>174 094 138</b>	<b>151 630 194</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-170 856 027	-151 695 208
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-170 856 027</b>	<b>-151 695 208</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 238 111</b>	<b>-65 014</b>
Likvida medel vid årets början		51 167	116 181
Likvida medel vid årets slut		3 289 278	51 167

ank=20240712:2024071500675

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Stendörren FU Kilen AB, org nr 559034-8941, 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.

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.

7

#### 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 hänförs sig till skatt debiterade av 

samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona 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
Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	10 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 realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

7

**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.

<b>Not 4</b>	<b>Intäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Hysesintäkter	11 806 413	8 517 482
	Övriga intäkter	1 375 334	–
		<b>13 181 747</b>	<b>8 517 482</b>

<b>Not 5</b>	<b>Operationella Leasingavtal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Inom ett år	16 219 000	3 434 000
	Senare än ett år men inom fem år	62 809 000	717 000
	Senare än fem år	5 622 000	–
		<b>84 650 000</b>	<b>4 151 000</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 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 Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

<b>Not 7</b>	<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Underhåll	-206 875	-196 074
	Fastighetsskatt	-350 000	-200 000
	Övriga driftskostnader	-1 545 334	-773 390
	Övriga fastighetskostnader	-3 882 938	-3 149 502
	El- och värmekostnader	-2 865 359	-2 491 602
		<b>-8 850 506</b>	<b>-6 810 568</b>

ank=20240712;2024071500681

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
-------	---	------	------

	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	37,03	48,92
--	--	-------	-------

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
-------	--	------	------

	Ränteintäkter från koncernföretag	5 186 452	3 014 195
--	-----------------------------------	-----------	-----------

	Övriga ränteintäkter	57 988	1 166
--	----------------------	--------	-------

		<b>5 244 440</b>	<b>3 015 361</b>
--	--	------------------	------------------

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
--------	--	------	------

	Räntekostnader till koncernföretag	-10 769 529	-4 220 531
--	------------------------------------	-------------	------------

	Externa räntekostnader	-753	-5 507
--	------------------------	------	--------

		<b>-10 770 282</b>	<b>-4 226 038</b>
--	--	--------------------	-------------------

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
--------	-----------------------	------	------

	Avsättning till periodiseringsfond	-	-147 336
--	------------------------------------	---	----------

	Förändring överavskrivning	-1 297 530	-
--	----------------------------	------------	---

	Lämnade koncernbidrag	-405 484	-
--	-----------------------	----------	---

	Erhållna koncernbidrag	-	680 080
--	------------------------	---	---------

		<b>-1 703 014</b>	<b>532 744</b>
--	--	-------------------	----------------

2

ank=20240712:2024071500682

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Aktuell skatt	-67 660	-2 324
	Justering för tidigare år	195	-28 994
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-15 439 470	-59 011
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-15 506 935</i>	<i>-90 329</i>
	Effektiv skattesats (%)	410	-22
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	-3 779 780	412 644
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	778 635	-85 005
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-906 446	-77 027
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	35 236	10
	Justering för skatter avseende föregående år	195	-28 994
	Schablonintäkt kvarvarand eperiodiseringsfond	-588	-
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-15 439 470	-59 011
	Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-114 065	-61 914
	Avgår skattemässiga avskrivning	139 568	132 883
	Skatteeffekt skattereduktion inventaier	-	88 729
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-15 506 935</i>	<i>-90 329</i>
	Effektiv skattesats (%)	410	-22

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 792 608	22 671 608
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	264 195	-
	Fusionsvärde	74 826 943	-
	Omklassificeringar m.m.	-	121 000
	Utgående anskaffningsvärden	97 883 746	22 792 608
	Ingående avskrivningar	-1 943 288	-1 694 864
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-383 501	-248 424
	Utgående avskrivningar	-2 326 789	-1 943 288
	<b>Redovisat värde</b>	<b>95 556 957</b>	<b>20 849 320</b>

✓

ank=20240712:2024071500683

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 284 469	3 157 842
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	–	126 627
	Utgående anskaffningsvärden	3 284 469	3 284 469
	Ingående avskrivningar	-624 955	-309 171
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-328 448	-315 784
	Utgående avskrivningar	-953 403	-624 955
	<b>Redovisat värde</b>	<b>2 331 066</b>	<b>2 659 514</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	157 864 782	6 500 889
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	94 258 892	151 644 112
	Omklassificeringar m.m.	–	-280 219
	Utgående anskaffningsvärden	252 123 674	157 864 782
	<b>Redovisat värde</b>	<b>252 123 674</b>	<b>157 864 782</b>

Not 16	Hysesgästpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	287 722	204 034
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 505 997	83 688
	Utgående anskaffningsvärden	1 793 719	287 722
	Ingående avskrivningar	-231 943	-179 814
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-170 216	-52 129
	Utgående avskrivningar	-402 159	-231 943
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 391 560</b>	<b>55 779</b>

**Not 17 Finansiella instrument**

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

8

ank=20240712:2024071500684

Not		2023-12-31	2022-12-31
18	<b>Hyresfordringar</b>		
	Förfallna 32 dagar eller mer men mindre än 93 dagar	–	24 458
	Förfallna 93 dagar eller mer	64 532	174 930
	Avsättning för osäkra fordringar	-81 359	-250 054
	Övriga kundfordringar	39 426	71 587
		<b>22 599</b>	<b>20 921</b>
19	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalda försäkringspremier	238 431	142 846
	Förutbetalda hyresrabatter	2 105 910	–
	Övriga poster	58 153	–
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 402 494</b>	<b>142 846</b>
20	<b>Antal aktier och kvotvärde</b>		
	I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.		
21	<b>Resultatdisposition</b>		
	<i>Medel att disponera</i>		
	Balanserat resultat		19 289 542
	Årets resultat		-19 286 715
	<b>Summa</b>		<b>2 827</b>
	<i>Förslag till disposition</i>		
	Balanseras i ny räkning		2 827
	<b>Summa</b>		<b>2 827</b>
22	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
	Temporära skillnader på byggnader	15 790 982	351 512
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>15 790 982</b>	<b>351 512</b>
23	<b>Förfallotid skulder</b>		
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	308 316 959	85 102 000

2

Övriga skulder till kreditinstitut

Depositioner

Förfaller senare än ett år men inom 5 år 4 316 017 325 156

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	3 969 494	881 194
	Övriga poster	107 068 968	152 898 062
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>111 038 462</b>	<b>153 779 256</b>

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 26	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	107 964 328	94 772 443
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	107 964 328	94 772 443
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>107 964 328</b>	<b>94 772 443</b>

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

J

ank=20240712;2024071500685

Not 28	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	882 165	616 337
		<b>882 165</b>	<b>616 337</b>

UNDERSKRIFTER

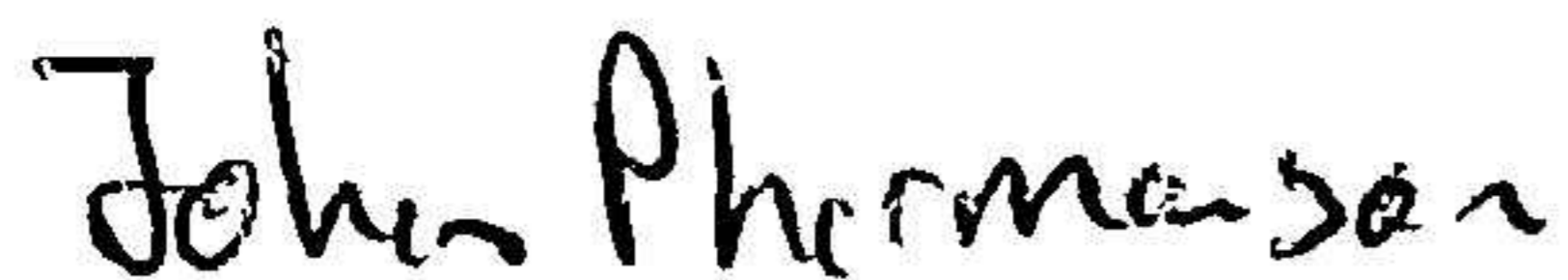
Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20240619

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren FU Kilen AB  
Org.nr. 559034-8941

Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren FU Kilen 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 FU Kilen ABs 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren FU Kilen 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stendörren FU Kilen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren FU Kilen 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.

### 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 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

*Johan Pharmanson*

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor