

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Armaturen 5

556621-6387

Styrelsen för Fastighets AB Armaturen 5 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 Fastighets AB Armaturen 5 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-30



Erik Ranje

# Årsredovisning

---

## *Fastighets AB Armaturen 5*

556621-6387

Styrelsen för Fastighets AB Armaturen 5 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

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Armaturen 5 i Kungsör. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 9 492 kvm. Bolaget har därutöver en byggrätt om 3 000 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret inte gjort några större investeringar i fastigheten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	3 938	3 817	3 901	4 468
Resultat efter finansiella poster	-206	-85	16	142
Rörelsemarginal %	5	9	5	6
Avkastning på eget kapital %	-6	-3	1	5
Balansomslutning	23 352	22 028	22 595	22 864
Soliditet %	14	12	13	12

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	2 759 232	-162 892	<b>2 696 340</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-162 892	162 892	<b>0</b>
Årets resultat			475 937	<b>475 937</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 596 340</b>	<b>475 937</b>	<b>3 172 277</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	2 596 340
Årets resultat	475 937
<i>Summa</i>	<b>3 072 277</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	3 072 277
<i>Summa</i>	<b>3 072 277</b>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		3 938 399	3 816 617
Övriga rörelseintäkter		34 551	295 415
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 972 950</b>	<b>4 112 032</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-3 454 994	-3 338 090
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-322 356	-447 897
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 777 350</b>	<b>-3 785 987</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>195 600</b>	<b>326 045</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	672 148	819 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 073 473	-1 231 198
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-401 325</b>	<b>-411 248</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-205 725</b>	<b>-85 203</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	744 497	-45 791
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>744 497</b>	<b>-45 791</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>538 772</b>	<b>-130 994</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-62 835	-31 898
<b>Årets resultat</b>		<b>475 937</b>	<b>-162 892</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	11 967 359	12 189 905
Inventarier, verktyg och installationer	14	24 930	32 054
Pågående nyanläggningar	15	592 503	293 082
Hysesgästanpassningar	16	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 584 792</i>	<i>12 515 041</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		9 646 145	8 512 131
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 646 145</i>	<i>8 512 131</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 230 937</b>	<b>21 027 172</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		154 731	308 929
Aktuella skattefordringar		13 292	14 208
Övriga fordringar		66 602	71 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	74 543	70 532
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>309 168</i>	<i>465 105</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		812 175	536 184
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>812 175</i>	<i>536 184</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 121 343</b>	<b>1 001 289</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 352 280</b>	<b>22 028 461</b>

ank=20250710;2025071114590

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>20</b>		
Balanserat resultat		2 596 340	2 759 232
Årets resultat		475 937	-162 892
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 072 277	2 596 340
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 172 277</b>	<b>2 696 340</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		7 478	7 123
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>7 478</b>	<b>7 123</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>21</b>		
Avsättningar för skatter		587 918	525 083
<b>Summa avsättningar</b>		<b>587 918</b>	<b>525 083</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till kreditinstitut		15 675 000	16 005 000
Skulder till koncernföretag		2 145 892	1 363 219
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 820 892</b>	<b>17 368 219</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		272 585	256 155
Leverantörsskulder		350 167	100 132
Skulder till koncernföretag		234 876	203 676
Övriga skulder		71 064	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>23</b>	835 023	871 733
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 763 715</b>	<b>1 431 696</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 352 280</b>	<b>22 028 461</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1,2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		195 600	326 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	27	322 356	447 897
Erhållen ränta		1 567	1 119
Erlagd ränta		-920 365	-768 562
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>-400 842</i>	<i>6 499</i>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		437 001	951 589
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		961 939	-669 249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>998 098</b>	<b>288 839</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-392 107	-140 051
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-392 107</b>	<b>-140 051</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-330 000	-228 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-330 000</b>	<b>-228 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>275 991</b>	<b>-79 912</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>536 184</b>	<b>616 096</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>812 175</b>	<b>536 184</b>

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 5 AB, 556993-3012 med säte i Stockholm. Stendörren Stockholm 5 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30 juni 2025.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

*Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster/Justerat eget kapital*

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

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

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

### 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

Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

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

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

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

##### Finansiella intäkter och kostnader

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

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

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

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

##### Uppskjuten inkomstskatt

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

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

##### Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

##### Lånekostnader

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Byggnader skrivs av på 50 år, byggnadsinventarier på 10 år, inventarier på 5 år, markanläggningar på 20 år och hyresgästpassningar enligt hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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

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

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2024	2023
	Hyresintäkter	3 938 399	3 816 617
	Övriga intäkter	34 551	295 415
		<b>3 972 950</b>	<b>4 112 032</b>

<b>Not 5</b>	<b>Operationella leasingavtal</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Inom ett år	3 917 000	3 904 000
	Senare än ett år men inom fem år	3 227 000	5 974 000
		<b>7 144 000</b>	<b>9 878 000</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

#### **Not 6**      **Ersättning till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

<b>Not 7</b>	<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Övriga driftskostnader	-388 886	-440 312
	Underhåll	-418 363	-389 450
	El- och värmekostnader	-1 001 099	-1 237 373
	Övriga fastighetskostnader	-1 586 867	-1 212 092
	Fastighetsskatt	-59 779	-58 863
		<b>-3 454 994</b>	<b>-3 338 090</b>

<b>Not 8</b>	<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	43	37

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

<b>Not 9</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Ränteintäkter från koncernföretag	670 581	818 831
	Övriga ränteintäkter	1 567	1 119
		<b>672 148</b>	<b>819 950</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-153 108	-462 635
	Externa räntekostnader	-903 935	-764 434
	Övriga finansiella kostnader	-16 430	-4 129
		<b>-1 073 473</b>	<b>-1 231 198</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Erhållna koncernbidrag	744 852	0
	Lämnade koncernbidrag	0	-38 668
	Förändring överavskrivning	-355	-7 123
		<b>744 497</b>	<b>-45 791</b>

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

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-62 835	-31 898
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-62 835</i>	<i>-31 898</i>

Effektiv skattesats (%)	-12	24
-------------------------	-----	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	538 772	-130 994
---------------------	---------	----------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-110 987	26 985
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-27 334	-58 786
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	81	-97
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-62 835	-31 898
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-64 938	-91 533
Avgår skattemässig avskrivning	127 772	123 431
Skatteeffekt av befarade hyresförluster	75 406	0
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-62 835</i>	<i>-31 898</i>

Effektiv skattesats (%)	-12	24
-------------------------	-----	----

ank=20250710;2025071114598

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 262 653	16 911 779
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	92 686	350 874
	Utgående anskaffningsvärden	17 355 339	17 262 653
	Ingående avskrivningar	-5 072 748	-4 761 035
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	=	11
	Årets avskrivningar	-315 232	-311 724
	Utgående avskrivningar	-5 387 980	-5 072 748
	<b>Redovisat värde</b>	<b>11 967 359</b>	<b>12 189 905</b>

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 616	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	=	35 616
	Utgående anskaffningsvärden	35 616	35 616
	Ingående avskrivningar	-3 562	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-7 124	-3 562
	Utgående avskrivningar	-10 686	-3 562
	<b>Redovisat värde</b>	<b>24 930</b>	<b>32 054</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	293 082	539 532
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	392 107	155 619
	Omklassificeringar m.m.	-92 686	-402 069
	Utgående anskaffningsvärden	592 503	293 082
	<b>Redovisat värde</b>	<b>592 503</b>	<b>293 082</b>

Not 16	Hyresgästanpassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 562 276	1 562 276
	Utgående anskaffningsvärden	1 562 276	1 562 276
	Ingående avskrivningar	-1 562 276	-1 429 665
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	–	-132 611
	Utgående avskrivningar	-1 562 276	-1 562 276
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 17 Finansiella instrument

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

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	74 543	63 398
	Övriga poster	0	7 134
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>74 543</b>	<b>70 532</b>

#### Not 19 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 20	Förslag till resultatdisposition	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:</i>		
	Balanserad vinst	2 596 340	2 759 232
	Årets resultat	475 937	-162 892
	disponeras så att	3 072 277	2 596 340
	<b>i ny räkning överföres</b>	<b>3 072 277</b>	<b>2 596 340</b>

Not 21	Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
	Temporära skillnader på byggnader	587 918	525 083
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>587 918</b>	<b>525 083</b>

Not 22	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än ett år men inom 5 år	15 675 000	16 005 000
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	2 145 892	1 363 219

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	466 336	483 346
	Övriga poster	368 687	388 387
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>835 023</b>	<b>871 733</b>

**Not 24** Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 25	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000
	<i>Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag</i>	<i>16 500 000</i>	<i>16 500 000</i>
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 500 000</b>	<b>16 500 000</b>

**Not 26** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

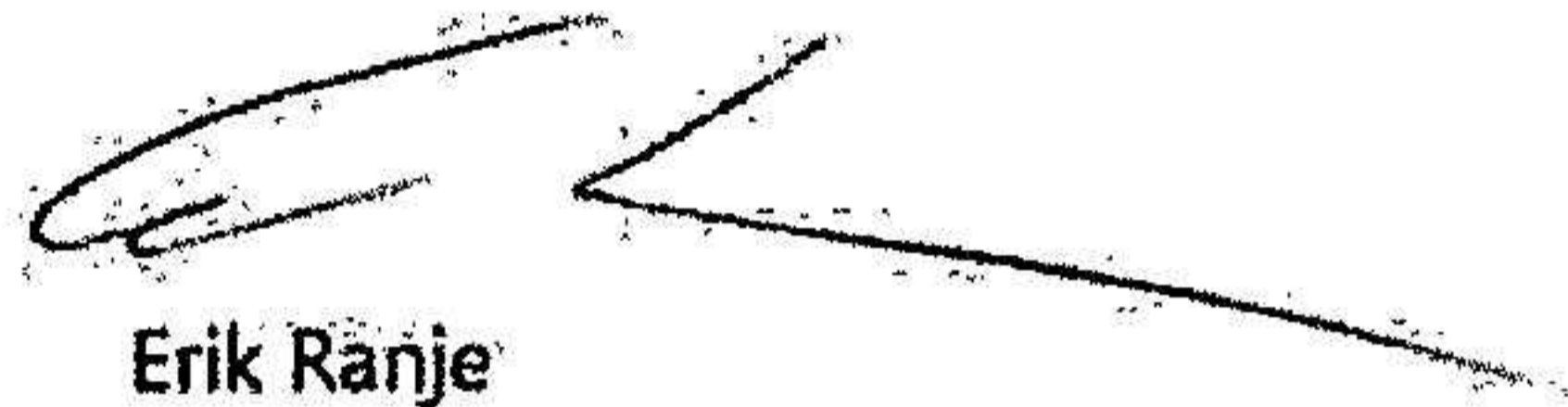
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

ank=20250710;2025071114601

Not 27	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	322 356	447 897
		<b>322 356</b>	<b>447 897</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Rånje

Vår revisionsberättelse har lämnats **2025 06 30**

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Armaturen 5  
Org.nr. 556621-6387

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Armaturen 5 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Armaturen 5s 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 Fastighets AB Armaturen 5 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 Fastighets AB Armaturen 5 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 Fastighets AB Armaturen 5 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 tryggsätt.

**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