

# Årsredovisning

---

## Stendörren FU Kilen AB

559034-8941

Styrelsen för Stendörren FU Kilen 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 FU Kilen AB 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

---

## *Stendörren FU Kilen AB*

559034-8941

Styrelsen för Stendörren FU Kilen 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

Styrelsen för Stendörren FU Kilen AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## 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 18 343 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under året gjort investeringar om 63 mkr.

### 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

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>
Nettoomsättning	17 128	11 806	8 517	10 944
Resultat efter finansiella poster	-11 589	-2 077	-120	-6 152
Rörelsemarginal %	44	29	13	-48
Avkastning på eget kapital %	-25	-161	-12	-1 029
Balansomslutning	596 920	442 229	242 365	89 138
Soliditet %	8			1

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då nyuthyrning skett.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	19 289 542	-19 286 715	<b>102 827</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-19 286 715	19 286 715	<b>0</b>
Aktieägartillskott		11 100 000		<b>11 100 000</b>
Årets resultat			19 461 246	<b>19 461 246</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>11 102 827</b>	<b>19 461 246</b>	<b>30 664 073</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	11 102 827
Årets resultat	19 461 246
<b>Summa</b>	<b>30 564 073</b>

### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	30 564 073
<b>Summa</b>	<b>30 564 073</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		17 127 576	11 806 413
Övriga rörelseintäkter		47 772	1 375 334
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>17 175 348</b>	<b>13 181 747</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-7 869 280	-8 850 506
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 690 315	-882 165
<b>Summa rörelseresultat</b>		<b>-9 559 595</b>	<b>-9 732 671</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>7 615 753</b>	<b>3 449 076</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 336 403	5 244 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-25 541 234	-10 770 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 204 831</b>	<b>-5 525 842</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 589 078</b>	<b>-2 076 766</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	37 075 846	-1 703 014
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>37 075 846</b>	<b>-1 703 014</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 486 768</b>	<b>-3 779 780</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-6 025 522	-15 506 935
<b>Årets resultat</b>		<b>19 461 246</b>	<b>-19 286 715</b>

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	196 675 260	95 556 957
Inventarier, verktyg och installationer	14	30 463 266	2 331 066
Pågående nyanläggningar	15	204 428 010	252 123 674
Hyresgästanpassningar	16	1 118 811	1 391 560
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>432 685 347</b>	<b>351 403 257</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		138 503 681	53 047 142
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>138 503 681</b>	<b>53 047 142</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>571 189 028</b>	<b>404 450 399</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	18	13 698	22 599
Övriga fordringar		20 277 386	32 064 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 052 547	2 402 494
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 343 631</b>	<b>34 489 590</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		3 387 233	3 289 278
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 387 233</b>	<b>3 289 278</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 730 864</b>	<b>37 778 868</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

## SUMMA TILLGÅNGAR

<b>596 919 892</b>	<b>442 229 267</b>
--------------------	--------------------

ank=20250710;20250711;5073

		2024-12-31	2023-12-31
<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		11 102 827	19 289 542
Årets resultat		19 461 246	-19 286 715
<i>Summa fritt eget kapital</i>		30 564 073	2 827
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 664 073</b>	<b>102 827</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		8 940 436	147 336
Ackumulerade överavskrivningar		9 850 595	1 345 042
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>18 791 031</b>	<b>1 492 378</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>22</b>		
Avsättningar för skatter		15 658 432	15 790 982
<b>Summa avsättningar</b>		<b>15 658 432</b>	<b>15 790 982</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>23</b>		
Skulder till koncernföretag		425 523 330	308 316 959
Övriga skulder		4 541 972	4 316 017
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>430 065 302</b>	<b>312 632 976</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		156 407	98 265
Skulder till koncernföretag		453 890	959 614
Aktuella skatteskulder		5 652 450	113 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>24</b>	95 478 307	111 038 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>101 741 054</b>	<b>112 210 104</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>596 919 892</b>	<b>442 229 267</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		7 615 753	3 449 076
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	28	1 690 315	882 165
Erhållen ränta		11 360	57 988
Erlagd ränta		-98 940	-753
Betald skatt		-619 385	147 871
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>8 599 103</i>	<i>4 536 347</i>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		66 696 454	-12 003 994
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		7 774 803	181 561 785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>83 070 360</b>	<b>174 094 138</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-82 972 405	-170 856 027
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-82 972 405</b>	<b>-170 856 027</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>97 955</b>	<b>3 238 111</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 289 278</b>	<b>51 167</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 387 233</b>	<b>3 289 278</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

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 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
Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	10 år

Hyresgästanpassningar 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.

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.

<b>Not 4</b>	<b>Intäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Hyresintäkter	17 127 576	11 806 413
	Övriga intäkter	47 772	1 375 334
		<b>17 175 348</b>	<b>13 181 747</b>

<b>Not 5</b>	<b>Operationella Leasingavtal</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Inom ett år	17 970 000	16 219 000
	Senare än ett år men inom fem år	58 207 000	62 809 000
	Senare än fem år	8 858 000	5 622 000
		<b>85 035 000</b>	<b>84 650 000</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>
	Underhåll	-291 752	-206 875
	Fastighetsskatt	-436 076	-350 000
	Övriga driftskostnader	-1 883 068	-1 545 334
	Övriga fastighetskostnader	-3 360 508	-3 882 938
	El- och värmekostnader	-1 897 876	-2 865 359
		<b>-7 869 280</b>	<b>-8 850 506</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2024	2023
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	43,68	37,03
	Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.		

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter från koncernföretag	6 374 649	5 186 452
	Övriga ränteintäkter	-38 246	57 988
		<b>6 336 403</b>	<b>5 244 440</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-25 491 900	-10 769 529
	Externa räntekostnader	-49 334	-753
		<b>-25 541 234</b>	<b>-10 770 282</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Avsättning till periodiseringsfond	-8 793 100	0
	Förändring överavskrivning	-8 505 553	-1 297 530
	Lämnade koncernbidrag	=	-405 484
	Erhållna koncernbidrag	54 374 499	0
		<b>37 075 846</b>	<b>-1 703 014</b>

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

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	-5 434 136	-67 660
Justering för tidigare år	-723 936	195
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	132 550	-15 439 470
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-6 025 522</b>	<b>-15 506 935</b>

Effektiv skattesats (%)	-24	410
-------------------------	-----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	25 486 768	-3 779 780
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-5 250 274	778 635
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-69 398	-906 446
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	18 876	35 236
Justering för skatter avseende föregående år	-723 936	195

Schablonintäkt kvarvarand eperiodiseringsfond	-795	-588
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	132 550	-15 439 470
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-280 545	-114 065
Avgår skattemässiga avskrivning	148 000	139 568
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-6 025 522</i>	<i>-15 506 935</i>
Effektiv skattesats (%)	-24	410

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	97 883 746	22 792 608
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	193 575	264 195
	Fusionsvärde		74 826 943
	Omklassificeringar m.m.	101 970 470	
	Utgående anskaffningsvärden	200 047 791	97 883 746
	Ingående avskrivningar	-2 326 789	-1 943 288
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 045 742	-383 501
	Utgående avskrivningar	-3 372 531	-2 326 789
	<b>Redovisat värde</b>	<b>196 675 260</b>	<b>95 556 957</b>

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 284 469	3 284 469
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	28 460 648	
	Utgående anskaffningsvärden	31 745 117	3 284 469
	Ingående avskrivningar	-953 403	-624 955
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-328 448	-328 448
	Utgående avskrivningar	-1 281 851	-953 403
	<b>Redovisat värde</b>	<b>30 463 266</b>	<b>2 331 066</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	252 123 674	157 864 782
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	82 960 362	94 258 892
	Omklassificeringar m.m.	-130 656 026	
	Utgående anskaffningsvärden	204 428 010	252 123 674
	<b>Redovisat värde</b>	<b>204 428 010</b>	<b>252 123 674</b>

Not 16	Hyresgästanspassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 793 719	287 722
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	43 376	1 505 997
	Utgående anskaffningsvärden	1 837 095	1 793 719
	Ingående avskrivningar	-402 159	-231 943
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-316 125	-170 216
	Utgående avskrivningar	-718 284	-402 159
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 118 811</b>	<b>1 391 560</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	Hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Förfallna 93 dagar eller mer	-	64 532
	Avsättning för osäkra fordringar	-	-81 359
	Övriga kundfordringar	13 698	39 426
		<b>13 698</b>	<b>22 599</b>

Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	325 652	238 431
	Förutbetalda hyresrabatter	1 696 393	2 105 910
	Övriga poster	30 502	58 153
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 052 547</b>	<b>2 402 494</b>

Not 20	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 21 Resultatdisposition**

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	11 102 827
Årets resultat	19 461 246
<b>Summa</b>	<b>30 564 073</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	30 564 073
<b>Summa</b>	<b>30 564 073</b>

**Not 22 Uppskjuten skatteskuld**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Temporära skillnader på byggnader	15 658 432	15 790 982
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>15 658 432</b>	<b>15 790 982</b>

**Not 23 Förfallotid skulder**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	425 523 330	308 316 959
<i>Depositioner</i>		
Förfaller senare än ett år men inom 5 år	4 541 972	4 316 017

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	5 137 048	3 969 494
Övriga poster	90 341 259	107 068 968
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>95 478 307</b>	<b>111 038 462</b>

**Not 25 Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

**Not 26 Ställda säkerheter**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Fastighetsinteckningar	117 000 000	107 964 328
Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	117 000 000	107 964 328
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>117 000 000</b>	<b>107 964 328</b>

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2024

2023

Avskrivningar

1 690 315

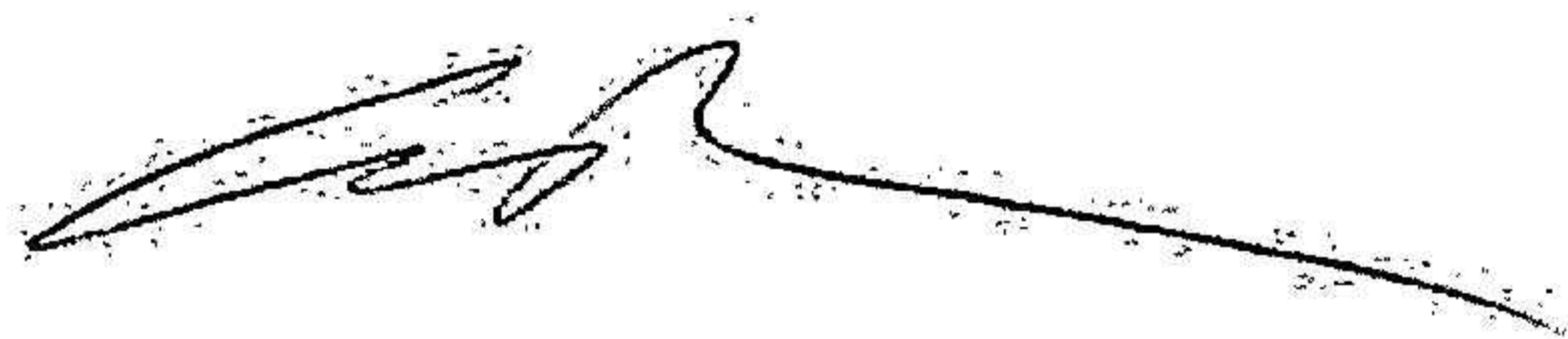
882 165

1 690 315

882 165

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 06 30

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 2024.

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 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 FU Kilen 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. 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren FU Kilen AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

*Johan Pharmanson*

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor