

Årsredovisning

Stendörren Brandthovdagatan 26 AB

556738-0067

Styrelsen för Stendörren Brandthovdagatan 26 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).

| <u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u> | <u>SIDA</u> |
|-----------------------------|-------------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning | 4 |
| - Balansräkning | 5 - 6 |
| - Kassaflödesanalys | 7 |
| - Noter | 8 - 16 |
| - Underskrifter | 16 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Brandthovdagatan 26 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-30


Erik Ranje

Årsredovisning

Stendörren Brandthovdagatan 26 AB

556738-0067

Styrelsen för Stendörren Brandthovdagatan 26 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 - 16 |
| - Underskrifter | 16 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Västerås Rapsbaggen 3 i Västerås. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrbare ytan vid periodens slut uppgick till 7 739 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 | 5 053 | 5 218 | 3 950 | 3 842 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 030 | 2 744 | 1 248 | 1 352 |
| Rörelsemarginal % | 62 | 70 | 59 | 59 |
| Avkastning på eget kapital % | 141 | 273 | 127 | 147 |
| Balansomslutning | 45 282 | 44 797 | 41 209 | 39 497 |
| Soliditet % | 3 | 2 | 2 | 2 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 768 869 | -312 386 | 556 483 |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -312 386 | 312 386 | 0 |
| Årets resultat | | | -248 214 | -248 214 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 456 483 | -248 214 | 308 269 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 456 483 |
| Årets resultat | -248 214 |
| <i>Summa</i> | <i>208 269</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | 208 269 |
| <i>Summa</i> | <i>208 269</i> |

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 |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | 4, 5 | | |
| Nettoomsättning | | 5 053 162 | 5 218 285 |
| Övriga rörelseintäkter | | 5 765 | 44 190 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 5 058 927 | 5 262 475 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Direkta fastighetskostnader | 6, 7 | -1 393 903 | -1 311 038 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -510 169 | -302 892 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 904 072 | -1 613 930 |
| Rörelseresultat | 8 | 3 154 855 | 3 648 545 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 2 096 863 | 2 206 558 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -3 221 749 | -3 110 763 |
| Summa finansiella poster | | -1 124 886 | -904 205 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 029 969 | 2 744 340 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -2 224 120 | -3 009 321 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -2 224 120 | -3 009 321 |
| Resultat före skatt | | -194 151 | -264 981 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 12 | -54 063 | -47 405 |
| Årets resultat | | -248 214 | -312 386 |

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 13 | 17 931 458 | 17 418 231 |
| Pågående nyanläggningar | 14 | — | 93 091 |
| Hyresgästpassningar | 15 | 60 438 | 60 438 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 991 896 | 17 571 760 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Fordringar hos koncernföretag | | 26 386 194 | 26 274 919 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 26 386 194 | 26 274 919 |

Summa anläggningstillgångar **44 378 090** **43 846 679**

Omsättningstillgångar

16

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | — | 9 212 |
| Aktuella skattefordringar | | 92 730 | — |
| Övriga fordringar | | 15 119 | 1 230 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 156 073 | 356 936 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 263 922 | 367 378 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank | | 639 580 | 582 715 |
| Summa kassa och bank | | 639 580 | 582 715 |

Summa omsättningstillgångar **903 502** **950 093**

SUMMA TILLGÅNGAR

45 281 592 **44 796 772**

ank=20250710;2025071116847

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | 18 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 456 483 | 768 869 |
| Årets resultat | | -248 214 | -312 386 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 208 269 | 456 483 |
| Summa eget kapital | 19 | 308 269 | 556 483 |
| Obeskattade reserver | 20 | | |
| Periodiseringsfonder | | 146 139 | 146 139 |
| Akkumulerade överavskrivningar | | 1 276 858 | 420 751 |
| Summa obeskattade reserver | | 1 422 997 | 566 890 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för skatter | 21 | 340 787 | 286 724 |
| Summa avsättningar | | 340 787 | 286 724 |
| Långfristiga skulder | 22 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 42 843 068 | 42 496 611 |
| Summa långfristiga skulder | | 42 843 068 | 42 496 611 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 7 500 | 8 863 |
| Skulder till koncernföretag | | 191 498 | 166 061 |
| Aktuella skatteskulder | | - | 48 348 |
| Övriga skulder | 23 | 157 474 | 115 113 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 9 999 | 551 679 |
| Summa kortfristiga skulder | | 366 471 | 890 064 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 45 281 592 | 44 796 772 |

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

| | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 3 154 855 | 3 648 545 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | | |
| - Avskrivningar | 28 | 510 169 | 302 892 |
| Erhållen ränta | | 36 699 | — |
| Erlagd ränta | | -3 457 | — |
| Betald skatt | | — | 3 398 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | | 3 698 266 | 3 954 835 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | 2 003 996 | 2 934 318 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | -4 715 091 | -2 260 500 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 987 171 | 4 628 653 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -930 306 | -4 048 193 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -930 306 | -4 048 193 |
| Årets kassaflöde | | 56 865 | 580 460 |
| Likvida medel vid årets början | | 582 715 | 2 255 |
| Likvida medel vid årets slut | | 639 580 | 582 715 |

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 3 AB, 559320-6112, med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen

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

Nyckeltalsdefinitioner

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 årsredovisning

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.

IFRS 16 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 skuldernas 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 |

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

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

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

Leasing

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

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

Finansiella instrument

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

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Obeskattade reserver

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

Avsättningar

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

| Not 4 Intäkter | 2024 | 2023 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter | 5 053 162 | 5 218 285 |
| Övriga intäkter | 5 765 | 44 190 |
| | 5 058 927 | 5 262 475 |

| Not 5 Operationella Leasingavtal | 2024 | 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inom ett år | 5 326 000 | 5 245 000 |
| Senare än ett år men inom fem år | 22 474 000 | 22 262 000 |
| Senare än fem år | 5 927 000 | 11 912 000 |
| | 33 727 000 | 39 419 000 |

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

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

Not 6 Ersättning till revisorer

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

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

| Not 7 Direkta fastighetskostnader | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Övriga driftkostnader | -208 599 | -194 663 |
| Underhåll | -17 377 | -53 882 |
| Övriga fastighetskostnader | -922 032 | -861 523 |
| Fastighetsskatt | -245 895 | -200 970 |
| | -1 393 903 | -1 311 038 |

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 2024 2023

Andel av årets totala inköp från andra företag i koncernen (%) 74 73

Under året har ingen försäljning skett till andra företag i koncernen.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2024 2023

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 2 060 163 | 2 203 160 |
| Övriga ränteintäkter | 36 700 | 3 398 |
| | 2 096 863 | 2 206 558 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter 2024 2023

| | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -3 218 292 | -3 110 763 |
| Externa räntekostnader | -3 457 | - |
| | -3 221 749 | -3 110 763 |

Not 11 Bokslutsdispositioner 2024 2023

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Lämnade koncernbidrag | -1 368 013 | -2 588 570 |
| Förändring överavskrivning | -856 107 | -420 751 |
| | -2 224 120 | -3 009 321 |

Not 12 Inkomstskatt 2024 2023

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader | -54 063 | -47 405 |
| <i>Summa redovisad skatt</i> | -54 063 | -47 405 |

| | | |
|-------------------------|----|----|
| Effektiv skattesats (%) | 28 | 18 |
|-------------------------|----|----|

Avstämning av effektiv skattesats

| | | |
|---------------------|----------|----------|
| Resultat före skatt | -194 151 | -264 981 |
|---------------------|----------|----------|

| | | |
|--|--------|--------|
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) % | 39 995 | 54 586 |
|--|--------|--------|

| | | |
|---|---------|----------|
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -92 604 | -101 948 |
|---|---------|----------|

| | | |
|--|----|----|
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 47 | 82 |
|--|----|----|

| | | |
|-----------------------------|--------|---|
| Andra ej bokförda kostnader | 12 450 | - |
|-----------------------------|--------|---|

| | | |
|--|------|------|
| Schablonintäkt på kvarvarande periodiseringsfond | -789 | -584 |
|--|------|------|

| | | |
|--|---------|---------|
| Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader | -54 063 | -47 405 |
|--|---------|---------|

| | | |
|--|---------|---------|
| Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar | -74 070 | -57 275 |
|--|---------|---------|

| | | |
|--------------------------------|---------|---------|
| Avgår skattemässig avskrivning | 115 683 | 105 139 |
|--------------------------------|---------|---------|

| | | |
|--------------------------------------|------|---|
| Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta | -712 | - |
|--------------------------------------|------|---|

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa redovisad skatt</i> | -54 063 | -47 405 |
|------------------------------|----------------|----------------|

| | | |
|-------------------------|----|----|
| Effektiv skattesats (%) | 28 | 18 |
|-------------------------|----|----|

| Not 13 | Förvaltningsfastigheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 22 366 684 | 18 411 584 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | 239 282 | 3 955 100 |
| | Omklassificeringar m.m. | 784 114 | — |
| | Utgående anskaffningsvärden | 23 390 080 | 22 366 684 |
| | Ingående avskrivningar | -4 948 453 | -4 645 561 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Årets avskrivningar | -510 169 | -302 892 |
| | Utgående avskrivningar | -5 458 622 | -4 948 453 |
| | Redovisat värde | 17 931 458 | 17 418 231 |

| Not 14 | Pågående nyanläggningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|------------|---------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 93 091 | — |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | 691 023 | 93 091 |
| | Omklassificeringar m.m. | -784 114 | — |
| | Utgående anskaffningsvärden | 0 | 93 091 |
| | Redovisat värde | 0 | 93 091 |

| Not 15 | Hyresgästanpassningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|---------------|---------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 60 438 | 60 438 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 60 438 | 60 438 |
| | Redovisat värde | 60 438 | 60 438 |

Not 16 Finansiella instrument

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

| Not 17 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Förutbetalda försäkringspremier | 60 143 | 51 148 |
| | Övriga förutbetalda kostnader o upplupna intäkter | — | 18 012 |
| | Förutbetalda hyresrabatter | 95 930 | 287 776 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 156 073 | 356 936 |

Not 18 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 19 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31 2023-12-31

| | | |
|------------------------|----------|----------|
| Balanserad vinst | 456 483 | 768 869 |
| Årets resultat | -248 214 | -312 386 |
| i ny räkning överföres | 208 269 | 456 483 |

Not 20 Obeskattade reserver

2024-12-31 2023-12-31

| | | |
|---|-----------|---------|
| <i>Periodiseringsfonder</i> | | |
| Beskattningsår 2022 | 146 139 | 146 139 |
| <i>Summa periodiseringsfonder</i> | 146 139 | 146 139 |
| <i>Akkumulerade överavskrivningar</i> | | |
| Överavskrivningar på maskiner och inventarier | 1 276 858 | 420 751 |
| <i>Summa ackumulerade överavskrivningar</i> | 1 276 858 | 420 751 |
| <i>Summa obeskattade reserver</i> | 1 422 997 | 566 890 |

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31 2023-12-31

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Uppskjuten skatt avseende: | | |
| Temporära skillnader på byggnader | 340 787 | 286 724 |
| Utgående uppskjuten skatteskuld | 340 787 | 286 724 |

Not 22 Förfallotid skulder

2024-12-31 2023-12-31

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| <i>Skulder till koncernföretag</i> | | |
| Förfaller senare än 5 år | 42 843 068 | 42 496 611 |

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31 2023-12-31

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Mervärdesskatt | 157 474 | 115 113 |
| | 157 474 | 115 113 |

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31 2023-12-31

| | | |
|--|--------------|----------------|
| Förskottsbetalda hyror | — | 546 679 |
| Övr uppl.kostnader / förutbetalda intäkter | 9 999 | 5 000 |
| | 9 999 | 551 679 |

ank=20250710;20250711;16852

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 26 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 39 000 000 | 39 000 000 |
| Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag | 39 000 000 | 39 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 39 000 000 | 39 000 000 |

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 | 510 169 | 302 892 |
| | 510 169 | 302 892 |

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Rånje

Vår revisionsberättelse har lämnats

20250630

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Brandthovdagatan 26 AB
Org.nr. 556738-0067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Brandthovdagatan 26 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 Brandthovdagatan 26 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Brandthovdagatan 26 AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 Brandthovdagatan 26 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Brandthovdagatan 26 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers 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 revisionssed 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 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

John Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor