

# Årsredovisning

---

## *Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB*

556891-5267

Styrelsen för Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 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

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 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 Boländerna 35:4 och 35:5 AB*

556891-5267

Styrelsen för Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 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

Styrelsen för Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Uppsala Boländerna 35:4 och Uppsala Boländerna 35:5 i Uppsala. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 1 885 kvm resp 994 kvm.

#### Investeringar

Bolaget har under 2024 inte gjort några större investeringar.

#### 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

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 566	4 078	3 644	3 764
Resultat efter finansiella poster	-178	1 452	1 540	1 726
Rörelsemarginal %	52	71	70	67
Avkastning på eget kapital %	-4	77	61	79
Balansomslutning	42 951	43 050	41 449	39 651
Soliditet %	10	4	6	6

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga vakans.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 399 610	-639 324	<b>1 810 286</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			639 324	<b>639 324</b>
Förändring av reservfond		-639 324		<b>-639 324</b>
Årets resultat			1 890 490	<b>1 890 490</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 760 286</b>	<b>1 890 490</b>	<b>3 700 776</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 760 286
Årets resultat	1 890 490
<i>Summa</i>	<b>3 650 776</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	3 650 776
<i>Summa</i>	<b>3 650 776</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		2 565 741	4 078 077
Övriga rörelseintäkter		69 700	36 047
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 635 441</b>	<b>4 114 124</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-779 602	-699 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-517 818	-508 434
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 297 420</b>	<b>-1 208 167</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>1 338 021</b>	<b>2 905 957</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 550 295	1 489 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 066 815	-2 943 032
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 516 520</b>	<b>-1 453 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-178 499</b>	<b>1 452 488</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	2 560 702	-1 990 983
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 560 702</b>	<b>-1 990 983</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 382 203</b>	<b>-538 495</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-491 713	-100 829
<b>Årets resultat</b>		<b>1 890 490</b>	<b>-639 324</b>

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	22 556 324	22 265 985
Pågående nyanläggningar	14	89 425	780 801
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 645 749</b>	<b>23 046 786</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		20 122 374	19 932 299
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 122 374</b>	<b>19 932 299</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 768 123</b>	<b>42 979 085</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

15

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		77 317	50 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 225	19 242
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>168 542</b>	<b>69 908</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		14 142	1 054
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 142</b>	<b>1 054</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>182 684</b>	<b>70 962</b>
------------------------------------	--	----------------	---------------

## SUMMA TILLGÅNGAR

42 950 807

43 050 047

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>17</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>18</b>		
Balanserat resultat		1 760 286	2 399 610
Årets resultat		1 890 490	-639 324
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 650 776	1 760 286
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 700 776</b>	<b>1 810 286</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>19</b>		
Periodiseringsfonder		740 356	110 975
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>740 356</b>	<b>110 975</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>20</b>		
Avsättningar för skatter		868 303	765 547
<b>Summa avsättningar</b>		<b>868 303</b>	<b>765 547</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>21</b>		
Skulder till koncernföretag		36 675 991	39 420 590
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 675 991</b>	<b>39 420 590</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		15 313	40 820
Skulder till koncernföretag		71 239	57 485
Aktuella skatteskulder		318 639	53 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>22</b>	560 190	791 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>965 381</b>	<b>942 649</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 950 807</b>	<b>43 050 047</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 338 021	2 905 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	26	517 818	508 434
Erhållen ränta		383	611
Erlagd ränta		-2 272	
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>1 853 950</i>	<i>3 415 002</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 501 626	230 168
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 225 707	-2 794 959
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>129 869</b>	<b>850 211</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-116 781	-855 201
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-116 781</b>	<b>-855 201</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>13 088</b>	<b>-4 990</b>
Likvida medel vid årets början		1 054	6 044
Likvida medel vid årets slut		14 142	1 054

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB, org nr 556891-5267, 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 med undantag för nedanstående ändringar.

#### 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

#### Lånekostnader

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år

#### 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 redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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.

<b>Not 4</b>	<b>Intäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Hysesintäkter	2 565 741	4 078 077
	Övriga intäkter	69 700	36 047
		<b>2 635 441</b>	<b>4 114 124</b>

<b>Not 5</b>	<b>Operationella leasingavtal</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Inom ett år	1 754 000	2 529 000
	Senare än ett år men inom fem år	4 180 000	415 000
		<b>5 934 000</b>	<b>2 944 000</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:

<b>Not 6</b>	<b>Ersättning till revisorer</b>
--------------	----------------------------------

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	-7 926	-125 494
	Fastighetsskatt	-140 890	-140 890
	Övriga driftskostnader	-400 309	-142 680
	Övriga fastighetskostnader	-166 415	-290 669
	El och värmekostnader	-64 062	-
		<b>-779 602</b>	<b>-699 733</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	47,60	48,50

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

ank=20250710;20250711;5824

Not		2024	2023
<b>9</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 549 911	1 488 952
	Övriga ränteintäkter	384	611
		<b>1 550 295</b>	<b>1 489 563</b>
<b>10</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader till koncernföretag	-3 064 542	-2 943 032
	Externa räntekostnader	-2 273	
	Summa	<b>-3 066 815</b>	<b>-2 943 032</b>
<b>11</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>		
	Avsättning till periodiseringsfond	-629 381	
	Erhållna koncernbidrag	3 190 083	
	Lämnade koncernbidrag		-1 990 983
	Summa	<b>2 560 702</b>	<b>-1 990 983</b>
<b>12</b>	<b>Inkomstskatt</b>		
	Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:		
	<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
	Aktuell skatt	-388 957	
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-102 756	-100 829
	Summa redovisad skatt	<b>-491 713</b>	<b>-100 829</b>
	Effektiv skattesats (%)	-21	19
	<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
	Resultat före skatt	2 382 203	-538 495
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-490 734	110 930
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-464	
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga ränteintäkter	80	51
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-102 756	-100 829
	Schablonintäkt ingående periodiseringsfond	-599	-443
	Återläggning bokförda avskrivningar	-106 671	-104 737
	Avdrag skattemässiga avskrivningar	209 431	205 566
	Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta		-211 367
	Summa redovisad skatt	<b>-491 713</b>	<b>-100 829</b>
	Effektiv skattesats (%)	-21	19

ank=20250710;20250711;5825

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	28 569 470	28 482 755
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	808 157	86 715
	Utgående anskaffningsvärden	29 377 627	28 569 470
	Ingående avskrivningar	-6 303 485	-5 795 051
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-517 818	-508 434
	Utgående avskrivningar	-6 821 303	-6 303 485
	<b>Redovisat värde</b>	<b>22 556 324</b>	<b>22 265 985</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	780 801	12 315
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	116 781	855 201
	Omklassificeringar m.m.	-808 157	-86 715
	Utgående anskaffningsvärden	89 425	780 801
	<b>Redovisat värde</b>	<b>89 425</b>	<b>780 801</b>

**Not 15 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 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	22 625	19 242
	Övriga poster	68 600	
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>91 225</b>	<b>19 242</b>

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

Not 18		Förslag till resultatdisposition	
<i>Medel att disponera</i>			
Balanserat resultat			1 760 286
Årets resultat			1 890 490
<b>Summa</b>			<b>3 650 776</b>
<i>Förslag till disposition</i>			
Balanseras i ny räkning			3 650 776
<b>Summa</b>			<b>3 650 776</b>

Not 19		2024-12-31	2023-12-31
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfond 2022		110 975	110 975
Periodiseringsfond 2024		629 381	
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>740 356</b>	<b>110 975</b>

Not 20		2024-12-31	2023-12-31
<i>Avsättningar</i>			
<i>Uppskjuten skatt avseende</i>			
Temporära skillnader på byggnader		868 303	765 547
<i>Utgående uppskjuten skatteskuld</i>		<i>868 303</i>	<i>765 547</i>

Not 21		2024-12-31	2023-12-31
<i>Förfallotid skulder</i>			
<i>Skulder till koncernföretag</i>			
Förfaller senare än 5 år		36 675 991	39 420 590

Not 22		2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyresintäkter		548 190	791 000
Övriga poster		12 000	
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>560 190</b>	<b>791 000</b>

Not 23		Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.			

**Not 24 Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

**Not 25 Ställda säkerheter per skuldpost**

2024-12-31

2023-12-31

*Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag*  
Fastighetsinteckningar

35 777 000

35 777 000

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

2024

2023

Avskrivningar

517 818

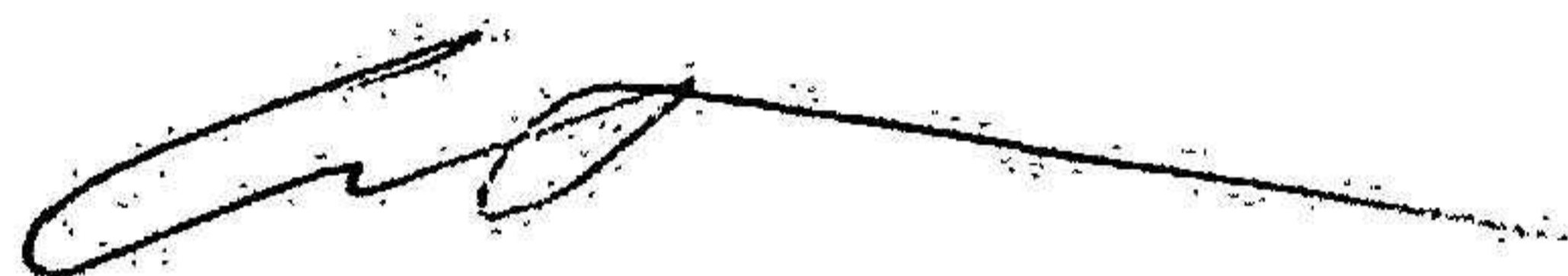
508 434

**517 818**

**508 434**

**UNDERSKRIFTER**

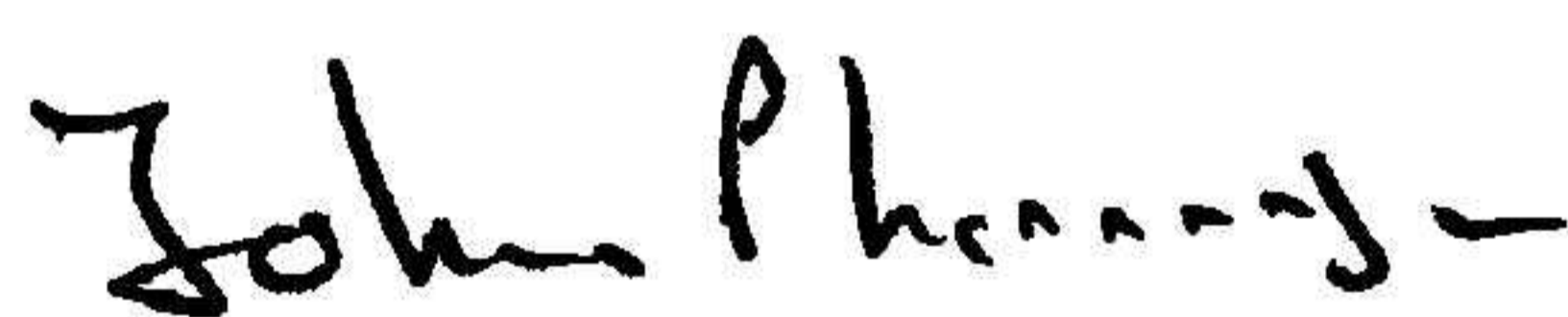
Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats **20250630**

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

ank=20250710;2025071115827

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB  
Org.nr. 556891-5267

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 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 Boländerna 35:4 och 35:5 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 Boländerna 35:4 och 35:5 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 Boländerna 35:4 och 35:5 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Boländerna 35:4 och 35:5 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Auktoriserad revisor