

# Årsredovisning

---

## Fastighets AB Stensättravägen

556730-9876

Styrelsen för Fastighets AB Stensättravägen 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 Fastighets AB Stensättravägen 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

---

## *Fastighets AB Stensättravägen*

556730-9876

Styrelsen för Fastighets AB Stensättravägen 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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Hallsätra 1 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 9 384 kvm.

### Investeringar

Bolaget har inte gjort några större investeringar under räkenskapsåret.

### 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	16 584	14 460	13 772	12 670
Resultat efter finansiella poster	-2 420	-372	1 691	845
Rörelsemarginal %	36	34	29	21
Avkastning på eget kapital %	-77	-6	5	2
Balansomslutning	157 919	165 780	146 575	143 938
Soliditet %	2	4	24	26

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	26 924 640	-26 923 778	<b>100 862</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-26 923 778	26 923 778	<b>0</b>
Aktieägartillskott		8 160 000		<b>8 160 000</b>
Årets resultat			-8 152 984	<b>-8 152 984</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>8 160 862</b>	<b>-8 152 984</b>	<b>107 878</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	8 160 862
Årets resultat	-8 152 984
<i>Summa</i>	<b>7 878</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	7 878
<i>Summa</i>	<b>7 878</b>

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

ank=20250710:2025071116868

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		16 583 840	14 459 808
Övriga rörelseintäkter		15 071	369 052
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 598 911</b>	<b>14 828 860</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>6</b>		
Direkta fastighetskostnader	7	-4 261 328	-4 305 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 351 440	-5 589 619
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 612 768</b>	<b>-9 895 474</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>5 986 143</b>	<b>4 933 386</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 504 464	5 783 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 910 931	-11 089 290
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 406 467</b>	<b>-5 305 531</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 420 324</b>	<b>-372 145</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-5 868 596	-4 880 999
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-5 868 596</b>	<b>-4 880 999</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 288 920</b>	<b>-5 253 144</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	135 936	-21 670 634
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 152 984</b>	<b>-26 923 778</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	138 029 145	144 295 301
Inventarier, verktyg och installationer	14	0	0
Pågående nyanläggningar	15	—	454 837
Hysesgästanpassningar	16	369 553	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>138 398 698</b>	<b>144 750 138</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		17 398 250	19 136 489
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>17 398 250</b>	<b>19 136 489</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 796 948</b>	<b>163 886 627</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	<b>17</b>		
Aktuella skattefordringar		626 131	626 131
Övriga fordringar		749 153	991 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	296 139	266 585
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>1 671 423</b>	<b>1 883 829</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		450 888	9 826
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>450 888</b>	<b>9 826</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 122 311</b>	<b>1 893 655</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 919 259</b>	<b>165 780 282</b>

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>20</b>		
Balanserat resultat		8 160 862	26 924 640
Årets resultat		-8 152 984	-26 923 778
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 878	862
<b>Summa eget kapital</b>		<b>107 878</b>	<b>100 862</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		3 807 193	7 229 907
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>3 807 193</b>	<b>7 229 907</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	21	24 349 284	24 485 220
<b>Summa avsättningar</b>		<b>24 349 284</b>	<b>24 485 220</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till koncernföretag		123 725 038	127 253 934
Övriga skulder		196 603	196 603
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>123 921 641</b>	<b>127 450 537</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		424 259	205 975
Skulder till koncernföretag		232 204	201 359
Aktuella skatteskulder		238 000	238 000
Övriga skulder		974 016	687 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 864 784	5 180 574
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 733 263</b>	<b>6 513 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>157 919 259</b>	<b>165 780 282</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	5 986 143	4 933 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	27 6 351 440	5 589 619
- Realisationsförlust	-	347 808
Erhållen ränta	8 727	1 109
Erlagd ränta	-15 081	-6 587
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>12 331 229</i>	<i>10 865 335</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	11 606 382	71 471 727
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-23 496 549	-81 529 335
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>441 062</b>	<b>807 727</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-799 911
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-799 911</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>441 062</b>	<b>7 816</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 826</b>	<b>2 010</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>450 888</b>	<b>9 826</b>

ank=20250710,2025071116870

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Bolaget med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679 med säte i Stockholm. Stendörren Stockholm 1 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

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

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

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

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

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

**Leasing - bolaget som leasetagare**

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

**Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**

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

**Intäktsredovisning**

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

#### Hyresintäkter

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

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

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

##### Finansiella intäkter och kostnader

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

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

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

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

##### Uppskjuten inkomstskatt

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

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

##### Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

Byggnader skrivs av på 50 år, byggnadsinventarier på 10 år, inventarier på 5 år och hyresgäst Anpassningar enligt hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

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

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

#### Leasing

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

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

#### Finansiella instrument

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

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

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

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

### Not 4 Intäkter

	2024	2023
Hyresintäkter	16 583 840	14 459 808
Övriga intäkter	15 071	369 052
	<b>16 598 911</b>	<b>14 828 860</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2024	2023
	Inom ett år	17 262 000	16 648 000
	Senare än ett år men inom fem år	62 843 000	68 546 000
	Senare än fem år	—	10 933 000
		<b>80 105 000</b>	<b>96 127 000</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.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2024	2023
	Övriga driftkostnader	-426 953	-378 982
	Underhåll	-40 171	-75 472
	El & Värmekostnader	-1 432 696	-1 480 015
	Övriga fastighetskostnader	-2 123 508	-1 363 386
	Fastighetsskatt	-238 000	-238 000
	Tomträttsavgäld	—	-770 000
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>-4 261 328</b>	<b>-4 305 855</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	30	29

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

#### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	1 495 737	5 782 650
Övriga ränteintäkter	8 727	1 109
	<b>1 504 464</b>	<b>5 783 759</b>

#### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-9 895 850	-11 082 703
Externa räntekostnader	-15 081	-6 587
	<b>-9 910 931</b>	<b>-11 089 290</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Lämnade koncernbidrag	-9 291 310	-8 256 207
	Förändring överavskrivningar	3 422 714	3 375 208
		<b>-5 868 596</b>	<b>-4 880 999</b>

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

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Skatt pga ändrad taxering		-401 926
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	135 936	-21 268 708
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>135 936</b>	<b>-21 670 634</b>

Effektiv skattesats (%)	-2	413
-------------------------	----	-----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-8 288 920	-5 253 144
---------------------	------------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	1 707 518	1 082 148
--	-----------	-----------

Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 573 216	-1 003 234
---	------------	------------

Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 635	229
--	-------	-----

Aterläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-590 169	-437 385
--	----------	----------

Avgår skattemässiga avskrivningar	360 536	358 242
-----------------------------------	---------	---------

Skatt pga ändrad taxering	135 936	-401 926
---------------------------	---------	----------

Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-	-21 268 708
--	---	-------------

Andra ej bokförda kostnader	93 696	-
-----------------------------	--------	---

<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>135 936</b>	<b>-21 670 634</b>
------------------------------	----------------	--------------------

Effektiv skattesats (%)	-2	413
-------------------------	----	-----

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	193 380 785	129 387 903
-----------------------------	-------------	-------------

Förändringar av anskaffningsvärden		
------------------------------------	--	--

Inköp	-	535 415
-------	---	---------

Omklassificeringar m.m.	-	63 457 467
-------------------------	---	------------

Utgående anskaffningsvärden	193 380 785	193 380 785
-----------------------------	-------------	-------------

Ingående avskrivningar	-49 085 484	-43 569 196
------------------------	-------------	-------------

Förändringar av avskrivningar		
-------------------------------	--	--

Årets avskrivningar	-6 266 156	-5 516 288
---------------------	------------	------------

Utgående avskrivningar	-55 351 640	-49 085 484
------------------------	-------------	-------------

<b>Redovisat värde</b>	<b>138 029 145</b>	<b>144 295 301</b>
------------------------	--------------------	--------------------

ank=20250710;20250711;16873

Not 14	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	39 035	39 035
	Utgående anskaffningsvärden	39 035	39 035
	Ingående avskrivningar	-39 035	-39 035
	Utgående avskrivningar	-39 035	-39 035
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	454 837	494 290
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	—	264 497
	Omklassificeringar m.m.	-454 837	-303 950
	Utgående anskaffningsvärden	0	454 837
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>454 837</b>

Not 16	Hyresgäst Anpassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	191 760	758 280
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	—	-566 520
	Omklassificeringar m.m.	454 837	—
	Utgående anskaffningsvärden	646 597	191 760
	Ingående avskrivningar	-191 760	-337 141
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	—	218 712
	Årets avskrivningar	-85 284	-73 331
	Utgående avskrivningar	-277 044	-191 760
	<b>Redovisat värde</b>	<b>369 553</b>	<b>0</b>

#### Not 17 Finansiella instrument

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

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	73 639	62 627
	Förutbetalda hyresrabatter/övriga poster	222 500	203 958
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>296 139</b>	<b>266 585</b>

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 20 Förslag till resultatdisposition

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	8 160 862
Årets resultat	-8 152 984
<b>Summa</b>	<b>7 878</b>
<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	7 878
<b>Summa</b>	<b>7 878</b>

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på byggnader	24 349 284	24 485 220
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>24 349 284</b>	<b>24 485 220</b>

Not 22 Förfallotid skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga skulder</i>		
Förfaller senare än 5 år	196 603	196 603
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	123 725 038	127 253 934

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 705 784	4 940 574
Övriga poster	159 000	240 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 864 784</b>	<b>5 180 574</b>

**Not 24 Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

**Not 25 Ställda säkerheter**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

122 000 000

122 000 000

Varav ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:

122 000 000

122 000 000

**Summa ställda säkerheter**

**122 000 000**

**122 000 000**

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**2024**

**2023**

Avskrivningar

6 351 440

5 589 619

**6 351 440**

**5 589 619**

**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 Fastighets AB Stensättravägen  
Org.nr. 556730-9876

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Stensättravägens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stensättravägen 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 Fastighets AB Stensåtravägen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Stensåtravägen 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 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 20250630

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor