

# Årsredovisning

---

## Stendörren Magneten 33 AB

559066-5591

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Magneten 33 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 Magneten 33 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 Magneten 33 AB*

559066-5591

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Magneten 33 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 Magneten 33 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Magneten 33 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 7 072 kvm.

#### Investeringar

Bolaget har under året gjort investeringar om 3,6 mkr.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

#### Väsentliga risker och händelser 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	2001-2012
Nettoomsättning	11 901	11 550	11 058	9 965	10 124
Resultat efter finansiella poster	167	-203	2 120	2 170	22 462
Rörelsemarginal %	63	64	60	56	57
Avkastning på eget kapital %	1	-15	52	27	20
Balansomslutning	169 291	165 967	117 580	112 038	108 419
Soliditet %	13	1	3	7	11

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	20 319 975	-20 317 493	<b>52 482</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-20 317 493	20 317 493	<b>0</b>
Aktieägartillskott		600 000		<b>600 000</b>
Årets resultat			14 954 242	<b>14 954 242</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>602 482</b>	<b>14 954 242</b>	<b>15 606 724</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	602 482
Årets resultat	14 954 242
<i>Summa</i>	<i>15 556 724</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	15 556 724
<i>Summa</i>	<i>15 556 724</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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		11 900 799	11 549 826
Övriga rörelseintäkter		10 075	249 700
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 910 874</b>	<b>11 799 526</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-1 807 829	-2 160 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 606 056	-2 278 605
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 413 885</b>	<b>-4 438 732</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>7 496 989</b>	<b>7 360 794</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 509 185	1 899 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 838 849	-9 463 430
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 329 664</b>	<b>-7 564 108</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>167 325</b>	<b>-203 314</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	17 963 697	80 160
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>17 963 697</b>	<b>80 160</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>18 131 022</b>	<b>-123 154</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-3 176 780	-20 194 339
<b>Årets resultat</b>		<b>14 954 242</b>	<b>-20 317 493</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	116 197 792	118 571 904
Pågående nyanläggningar	14	4 117 480	478 714
Hysesgästanpassningar	15	419 867	651 811
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 735 139</b>	<b>119 702 429</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		47 478 119	45 119 176
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 478 119</b>	<b>45 119 176</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>168 213 258</b>	<b>164 821 605</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omsättningstillgångar

16

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		304 978	177 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	767 848	967 074
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 072 826</b>	<b>1 144 082</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		5 168	1 311
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 168</b>	<b>1 311</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 077 994</b>	<b>1 145 393</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>169 291 252</b>	<b>165 966 998</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>18</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>19</b>		
Balanserat resultat		602 482	20 319 975
Årets resultat		14 954 242	-20 317 493
<i>Summa fritt eget kapital</i>		15 556 724	2 482
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 606 724</b>	<b>52 482</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		7 111 675	1 607 750
Ackumulerade överavskrivningar		35 688	27 171
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>7 147 363</b>	<b>1 634 921</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>20</b>		
Avsättningar för skatter		19 856 630	20 081 276
<b>Summa avsättningar</b>		<b>19 856 630</b>	<b>20 081 276</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>21</b>		
Skulder till koncernföretag		118 162 899	139 203 069
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>118 162 899</b>	<b>139 203 069</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		221 609	91 950
Skulder till koncernföretag		174 993	151 749
Aktuella skatteskulder		4 193 561	905 975
Övriga skulder	22	-	149 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 927 473	3 696 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 517 636</b>	<b>4 995 250</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>169 291 252</b>	<b>165 966 998</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		7 496 989	7 360 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	27	2 606 056	2 278 605
Erhållen ränta		774	3 054
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>10 103 819</i>	<i>9 642 453</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		389 354	-22 833 416
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-6 850 550	40 207 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 642 623</b>	<b>27 016 668</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 638 766	-27 129 507
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 638 766</b>	<b>-27 129 507</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 857</b>	<b>-112 839</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 311</b>	<b>114 150</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 168</b>	<b>1 311</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Stendörren Magneten 33 AB, org nr 559066-5591, 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 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 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 saldona genom nettobetalingar.

#### 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 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 realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när

förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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

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

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Not 4	Intäkter	2024	2023
	Hyresintäkter	11 900 799	11 549 826
	Övriga intäkter	10 075	249 700
		<b>11 910 874</b>	<b>11 799 526</b>

<b>Not 5</b>	<b>Operationella leasingavtal</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Inom ett år	12 342 000	12 104 000
	Senare än ett år men inom fem år	20 877 000	33 437 000
		<b>33 219 000</b>	<b>45 541 000</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 förädlas 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	-62 328	-86 449
	Fastighetsskatt	-200 860	-200 860
	El och värme	-254 122	-631 698
	Övriga driftskostnader	-441 480	-458 416
	Övriga fastighetskostnader	-849 039	-782 704
		<b>-1 807 829</b>	<b>-2 160 127</b>

<b>Not 8</b>	<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	52,47	40,67

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

<b>Not 9</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Ränteintäkter från koncernföretag	3 508 411	1 896 268
	Externa ränteintäkter	774	3 054
		<b>3 509 185</b>	<b>1 899 322</b>

ank=20250710;2025071115727

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-10 838 849	-9 463 430
		<b>-10 838 849</b>	<b>-9 463 430</b>
Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Avsättning till periodiseringsfond	-5 503 925	-1 607 750
	Erhållna koncernbidrag	23 476 139	1 715 081
	Förändring överavskrivningar	-8 517	-27 171
		<b>17 963 697</b>	<b>80 160</b>
Not 12	Inkomstskatt	2024	2023
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Aktuell skatt	-3 401 426	-993 590
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	224 646	-19 200 749
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-3 176 780</b>	<b>-20 194 339</b>
	Effektiv skattesats (%)	-18	16 398
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	18 131 022	-123 154
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-3 734 991	25 370
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-	-857 023
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	567 885	523
	Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-534 887	-467 432
	Avgår skattemässiga avskrivningar	309 244	304 972
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	224 646	-19 200 749
	Schablonintäkt ingående periodiseringsfond	-8 677	-
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-3 176 780</b>	<b>-20 194 339</b>
	Effektiv skattesats (%)	-18	16 398
Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	144 965 693	118 771 147
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	-	26 104 546
	Omklassificeringar m.m.	-	90 000
	Utgående anskaffningsvärden	144 965 693	144 965 693

Ingående avskrivningar	-26 393 789	-24 302 145
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-2 374 112	-2 091 644
Utgående avskrivningar	-28 767 901	-26 393 789

**Redovisat värde** **116 197 792** **118 571 904**

**Not 14 Pågående nyanläggningar** **2024-12-31** **2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	478 714	84 088
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	3 638 766	484 626
Omklassificeringar m.m.	-	-90 000
Utgående anskaffningsvärden	4 117 480	478 714

**Redovisat värde** **4 117 480** **478 714**

**Not 15 Hyresgästanpassningar** **2024-12-31** **2023-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	851 775	311 440
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Försäljningar/utrangeringar	-	540 335
Utgående anskaffningsvärden	851 775	851 775

Ingående avskrivningar	-199 964	-13 003
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-231 944	-186 961
Utgående avskrivningar	-431 908	-199 964

**Redovisat värde** **419 867** **651 811**

**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	55 798	47 455
Övriga poster	-	4 125
Förutbetalda hyresrabatter	712 050	915 494
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>767 848</b>	<b>967 074</b>

ank=20250710;2025071115729

**Not 18 Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärde uppgår till 1 kronor.

**Not 19 Förslag till resultatdisposition**

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	602 482
Årets resultat	14 954 242
<b>Summa</b>	<b>15 556 724</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	15 556 724
<b>Summa</b>	<b>15 556 724</b>

**Not 20 Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatt avseende:

	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader på byggnader	19 856 630	20 081 276
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>19 856 630</b>	<b>20 081 276</b>

**Not 21 Förfallotid skulder**

*Skulder till koncernföretag*

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	118 162 899	139 203 069

**Not 22 Övriga kortfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Kredit hyresfaktura	–	149 031
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>–</b>	<b>149 031</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 856 973	3 633 545
Övriga poster	70 500	63 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 927 473</b>	<b>3 696 545</b>

**Not 24 Eventualförpliktelser**

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

ank=20250710;202507115730

Not 25	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	110 844 000	110 844 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	110 844 000	110 844 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>110 844 000</b>	<b>110 844 000</b>

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	2 606 056	2 278 605
	<b>Summa</b>	<b>2 606 056</b>	<b>2 278 605</b>

UNDERSKRIFTER

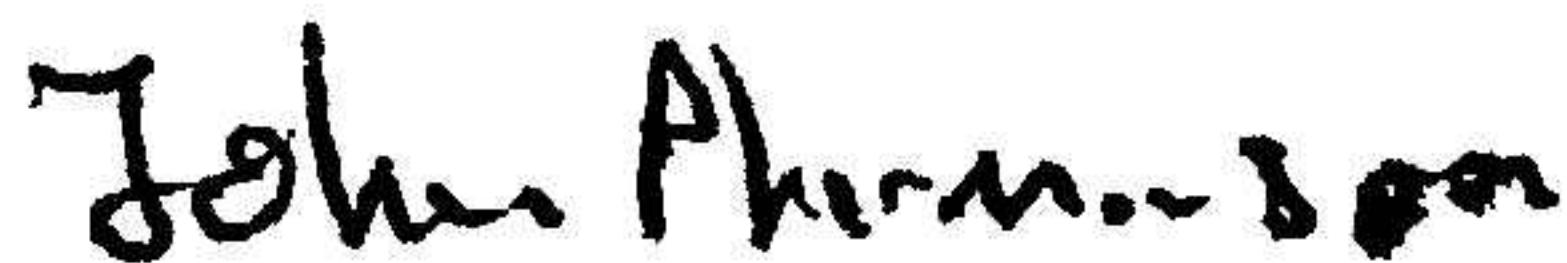
Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20250630

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Magneten 33 AB  
Org.nr. 559066-5591

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Magneten 33 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 Magneten 33 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 Magneten 33 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 Magnet 33 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Magnet 33 AB enligt god revisionssed 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 30/6/2025

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor