

# Årsredovisning

---

## Stendörren Vakten 15 AB

559133-6648

Styrelsen för Stendörren Vakten 15 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Vakten 15 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman <sup>9/6 2024</sup>. 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 2024-06-19



Erik Ranje

Styrelsen för Stendörren Vakten 15 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stendörren Vakten 15 AB. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 6 492 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under 2023 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	4 457	4 010	3 898	3 838
Resultat efter finansiella poster	3 689	3 416	3 539	3 178
Rörelsemarginal %	72	70	75	70
Avkastning på eget kapital %	84	92	116	136
Balansomslutning	54 010	44 363	42 830	39 752
Soliditet %	8	8	7	6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 995 898	686 021	<b>3 731 919</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		686 021	-686 021	<b>0</b>
Årets resultat			584 875	<b>584 875</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 681 919</b>	<b>584 875</b>	<b>4 316 794</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 681 919
Årets resultat	584 875
<i>Summa</i>	<i>4 266 794</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	4 266 794
<i>Summa</i>	<i>4 266 794</i>

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

7

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	4, 5	4 456 648	4 010 497
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 456 648</b>	<b>4 010 497</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>6, 7</b>		
Direkta fastighetskostnader	8	-1 065 320	-1 041 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-197 115	-165 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 262 435</b>	<b>-1 207 180</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 194 213</b>	<b>2 803 317</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 046 270	1 701 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 551 015	-1 088 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>495 255</b>	<b>612 583</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 689 468</b>	<b>3 415 900</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-3 081 340	-2 691 188
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 081 340</b>	<b>-2 691 188</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>608 128</b>	<b>724 712</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-23 253	-38 692
<b>Årets resultat</b>		<b>584 875</b>	<b>686 020</b>

ank=20240712:2024071500905

7

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2023-12-31

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13	8 132 072	8 279 437
Pågående nyanläggningar	14	–	49 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 132 072</b>	<b>8 329 187</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		44 172 080	32 497 859
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 172 080</b>	<b>32 497 859</b>

### Summa anläggningstillgångar

**52 304 152**      **40 827 046**

### Omsättningstillgångar

15

#### Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		218 253	218 253
Övriga fordringar	16	106 972	125 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	799 607	970 073
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 124 832</b>	<b>1 313 372</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		580 936	2 222 434
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>580 936</b>	<b>2 222 434</b>

### Summa omsättningstillgångar

**1 705 768**      **3 535 806**

## SUMMA TILLGÅNGAR

**54 009 920**      **44 362 852**

		2023-12-31	2022-12-31
<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>		<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
	<b>19</b>		
Balanserat resultat		3 681 919	2 995 899
Årets resultat		584 875	686 020
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>4 266 794</i>	<i>3 681 919</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 316 794</b>	<b>3 731 919</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		68 964	–
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>68 964</b>	<b>–</b>
<b>Avsättningar</b>			
	<b>20</b>		
Avsättningar för skatter		127 832	104 579
<b>Summa avsättningar</b>		<b>127 832</b>	<b>104 579</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	34 829 713	28 346 500
Skulder till koncernföretag	22	12 976 555	10 103 504
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 806 268</b>	<b>38 450 004</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		720 000	637 000
Leverantörsskulder		–	1 425
Skulder till koncernföretag		139 303	732 344
Övriga skulder		236 902	192 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	593 857	512 767
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 690 062</b>	<b>2 076 350</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 009 920</b>	<b>44 362 852</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		3 194 213	2 803 317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	26	197 115	165 664
Erlagd ränta		-1 718 695	-654 836
Betald skatt		4 201	1 095
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>1 676 834</i>	<i>2 315 240</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-8 636 426	1 746 974
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		5 996 594	-1 680 078
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-962 998</b>	<b>2 382 136</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-1 277 910
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-1 277 910</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-678 500	-637 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-678 500</b>	<b>-637 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 641 498</b>	<b>467 226</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 222 434</b>	<b>1 755 208</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>580 936</b>	<b>2 222 434</b>

ank=20240712:2024071500908

7

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 5 AB, 556993-3012 med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB (publ) är också moderföretag för hela koncernen.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18/6 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19/6 2024.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Röresleamarinaln = Rörelseresultat / Nettomsättning

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

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

Soliditet = Justerat eget kapital / Toalt kapital

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande av årsredovisning

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

IFRS 16 Leasing - bolaget som leasetagare

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden.

Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella

leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

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

##### Finansiella intäkter och kostnader

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

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

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

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

##### Uppskjuten inkomstskatt

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

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

##### Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

##### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är

J

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

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

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

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

#### Leasing

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

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

#### Finansiella instrument

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

7

förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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

#### Fordringar

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

#### Likvida medel

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

#### Obeskattade reserver

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

#### Avsättningar

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

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

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

### Not 3      Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar. 7

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	4 456 648	4 010 497
		<b>4 456 648</b>	<b>4 010 497</b>

Not 5	Operationella Leasingavtal - Företaget som hyresvärd	2023	2022
	Inom ett år	4 932 000	4 635 000
	Senare än ett år men inom fem år	16 729 000	19 866 000
	Senare än fem år	–	1 304 000
		<b>21 661 000</b>	<b>25 805 000</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 föräns 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 Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	-116 419	-36 278
	Fastighetsskatt	-77 625	-77 625
	Driftskostnader	-172 616	-116 299
	Övriga fastighetskostnader	-698 660	-811 314
		<b>-1 065 320</b>	<b>-1 041 516</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	75	69

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	3 042 069	1 700 311
	Övriga ränteintäkter	4 201	1 095
		<b>3 046 270</b>	<b>1 701 406</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-827 533	-433 986
	Externa räntekostnader	-1 718 694	-654 035
	Övriga finansiella kostnader	-4 788	-801
		<b>-2 551 015</b>	<b>-1 088 822</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Lämnade koncernbidrag	-3 012 376	-2 691 188
	Förändring överavskrivning	-68 964	-
		<b>-3 081 340</b>	<b>-2 691 188</b>

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-23 253	-38 692
<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-23 253</b>	<b>-38 692</b>

Effektiv skattesats (%)	-4	-5
-------------------------	----	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	608 128	724 713
---------------------	---------	---------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-125 274	-149 291
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-166
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	102 023	126 358
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-23 253	-38 692
Återläggning bokförda avskrivningar	-37 195	-30 716
Avdrag skattemässiga avskrivningar	60 446	53 815
<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-23 253</b>	<b>-38 692</b>

Effektiv skattesats (%)	-4	-5
-------------------------	----	----

2

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 897 357	7 669 197
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	49 751	1 228 160
	Utgående anskaffningsvärden	8 947 108	8 897 357
	Ingående avskrivningar	-617 921	-452 257
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-197 115	-165 664
	Utgående avskrivningar	-815 036	-617 921
	<b>Redovisat värde</b>	<b>8 132 072</b>	<b>8 279 436</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	49 750	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	49 750
	Omklassificeringar m.m.	-49 750	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	49 750
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>49 750</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	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Skattekonto	4 231	28 493
	Förskottsbetald utgående moms	102 741	96 553
	<b>Summa fordringar</b>	<b>106 972</b>	<b>125 046</b>

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	43 454	36 000
	Förutbetalda hyresrabatter	756 153	934 073
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>799 607</b>	<b>970 073</b>

J

## Not 18 Antal aktier och kvotvärde

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

## Not 19 Resultatdisposition

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	3 681 919
Årets resultat	584 875
<b>Summa</b>	<b>4 266 794</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	4 266 794
<b>Summa</b>	<b>4 266 794</b>

Not 20 Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på byggnader	-127 832	-104 579
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-127 832</b>	<b>-104 579</b>

Not 21 Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Förfaller senare än ett år men inom 5 år	34 829 713	28 346 500
Förfaller inom ett år	720 000	637 000

Not 22 Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Förfaller senare än 5 år	12 976 555	10 103 504
Förfaller inom 1 år	–	732 344

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	513 857	482 767
Övriga poster	80 000	30 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>593 857</b>	<b>512 767</b>

## Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

2

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2023-12-31

2022-12-31

Avskrivningar

197 115

165 664

197 115

165 664

UNDERSKRIFTER

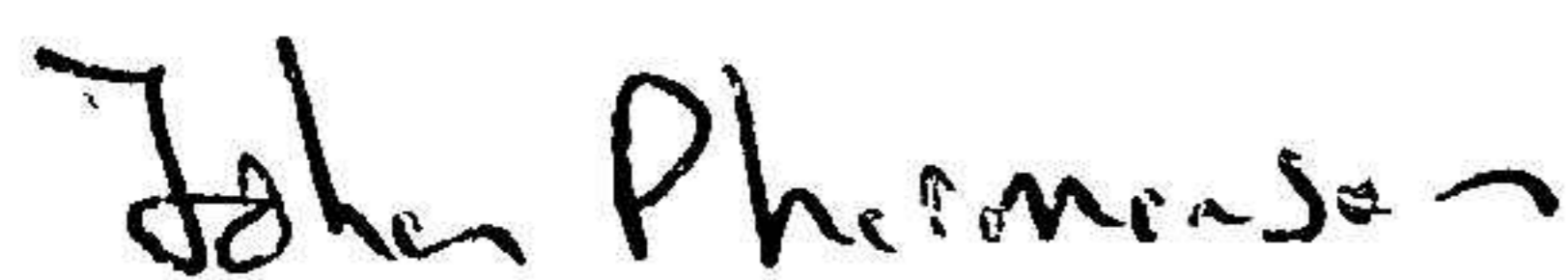
Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Vakten 15 AB  
Org.nr. 559133-6648

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Vakten 15 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Vakten 15 AB s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Vakten 15 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 Vakten 15 AB för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Vakten 15 AB enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

John Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor