

# Årsredovisning

---

## Stendörren Vattnet 7 AB

556841-5649

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Vattnet 7 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 - 17
- Underskrifter	17

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Vattnet 7 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6-23. 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 30/6-2023



2

Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Styrelsen för Stendörren Vattnet 7 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vattnet 7 i Borås. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 6 340 kvm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

##### Koncernförhållanden

Bolaget förvärvades år 2021 av Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741, med säte i Stockholm och är numera ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679. Tidigare ägare var Fastmax Holding AB, 556806-6343, och Exakta Group AB, 556015-8585, och bolaget hette då Fastmax 5 AB.

##### Investeringar

Bolaget har under 2022 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

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oror i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Nettoomsättning	6 398	5 534	4 025	4 225
Resultat efter finansiella poster	692	19	-372	713
Soliditet %	1	1	5	5
Balansomslutning	111 491	110 671	56 734	57 754

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 604 938	-1 008 978	<b>1 645 960</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-1 008 978	1 008 978	<b>0</b>
Årets resultat			-157 519	<b>-157 519</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 595 960</b>	<b>-157 519</b>	<b>1 488 441</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 595 960
Årets resultat	-157 519
<i>Summa</i>	<b>1 438 441</b>

### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	1 438 441
<i>Summa</i>	<b>1 438 441</b>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		6 398 175	5 534 193
Övriga rörelseintäkter		21 404	561 207
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 419 579</b>	<b>6 095 400</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6	-1 488 652	-2 078 907
Övriga externa kostnader	7	-653 224	-393 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 103 742	-1 615 669
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 245 618</b>	<b>-4 088 321</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>3 173 961</b>	<b>2 007 079</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 743 423	276 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 224 985	-2 263 775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 481 562</b>	<b>-1 987 696</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>692 399</b>	<b>19 383</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-942 148	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-942 148</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-249 749</b>	<b>19 383</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	11	92 230	-1 028 361
<b>Årets resultat</b>		<b>-157 519</b>	<b>-1 008 978</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	53 987 656	54 974 412
Inventarier, verktyg och installationer	13	12 710	25 422
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	–	98 774
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>54 000 366</i>	<i>55 098 608</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		54 986 610	52 243 979
Uppskjuten skattefordran		649 897	336 422
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>55 636 507</i>	<i>52 580 401</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 636 873</b>	<b>107 679 009</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		107 434	–
Övriga fordringar		264	11 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 142	31 818
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>156 840</i>	<i>43 160</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 697 751	2 948 337
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 697 751</i>	<i>2 948 337</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 854 591</b>	<b>2 991 497</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 491 464</b>	<b>110 670 506</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16</b>		
<b>Eget kapital</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>			
Balanserat resultat		1 595 960	2 604 938
Årets resultat		-157 519	-1 008 978
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 438 441	1 595 960
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 488 441</b>	<b>1 645 960</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>17</b>		
Övriga avsättningar		1 586 028	1 364 783
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 586 028</b>	<b>1 364 783</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>18</b>		
Skulder till koncernföretag		103 978 117	81 500 000
Övriga skulder		656 475	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>104 634 592</b>	<b>81 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		131 113	117 612
Skulder till koncernföretag		1 500 000	23 867 706
Aktuella skatteskulder		496 726	589 651
Övriga skulder	19	–	200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 654 564	1 384 794
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 782 403</b>	<b>26 159 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 491 464</b>	<b>110 670 506</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		3 173 961	2 007 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	24	1 103 742	1 615 669
- Förändringar i avsättningar		221 245	-
Erhållen ränta		792	-
Erlagd ränta		-2 554	-1 169 590
Betald inkomstskatt		-	1 171 141
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>4 497 186</i>	<i>3 624 299</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-427 850	585 399
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-5 314 422	18 091 152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 245 086</b>	<b>22 300 850</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 500	-98 774
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-484 522
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 500</b>	<b>-583 296</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-	-35 250 000
Förändring av koncernmellanhavande		-	17 256 021
Avsättning uppskjuten skatt		-	-1 028 361
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-19 022 340</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 250 586</b>	<b>2 695 214</b>
Likvida medel vid årets början		2 948 337	253 123
Likvida medel vid årets slut		1 697 751	2 948 337

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 30/6 2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30/6 2023.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Soliditet(%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

### Not 2 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, underskott och hyresfordringar.

### Not 3 Redovisnings- och värderingsprinciper

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. Detta är en förändring från föregående räkenskapsår där Årsredovisningen upprättades enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag ("K2").

Redovisningsprinciperna för hyresfordringarna, som tidigare redovisats vid aviseringstillfället, har ändrats och redovisningen av dessa sammanfaller nu med den period där intäkten redovisas.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Företaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2 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 Rapport över totalresultat.

#### 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 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 hänförbara 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
Inventarier	5 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 realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärdet.

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 anskaffningsvärdet.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 4	Intäkter	2022	2021
	Nettoomsättning	6 398 175	5 534 193
	Övriga rörelseintäkter	21 404	561 207
		<b>6 419 579</b>	<b>6 095 400</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2022	2021
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	6 342 000	5 882 000
	Senare än ett år men innan fem år	26 448 000	14 732 000
	Senare än fem år	17 916 000	12 361 000

Not 6	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	Underhåll	50 030	21 169
	Mediakostnader	860 837	639 692
	Fastighetsförsäkring	35 014	16 314
	Övriga fastighetskostnader	320 621	1 179 582
	Fastighetsskatt	222 150	222 150
		<b>1 488 652</b>	<b>2 078 907</b>

Not 7	Ersättning till revisorer	2022	2021
-------	---------------------------	------	------

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 Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
-------	---	------	------

Inköp från andra koncernföretag	31	13
---------------------------------	----	----

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
-------	--	------	------

Ränteintäkter koncernföretag	2 742 631	276 079
Övriga ränteintäkter	792	–
	<b>2 743 423</b>	<b>276 079</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	5 222 431	1 094 184
	Externa räntekostnader	2 554	1 169 591
	<i>Summa</i>	5 224 985	2 263 775

Not 11	Inkomstskatt	2022	2021
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Uppskjuten skatt underskott	313 474	336 422
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-221 245	-1 364 783
<i>Summa redovisad skatt</i>	92 229	-1 028 361

Effektiv skattesats (%)	-37	-5 305
-------------------------	-----	--------

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-249 749	19 383
---------------------	----------	--------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	51 448	-3 993
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	14	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-305 079	-395 609
Tidigare års underskott	32 372	-
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-221 245	-1 364 783
Återläggning bokförda avskrivningar	-224 752	291 918
Avdrag skattemässig avskrivning	445 997	444 106
Uppskjuten skatt underskott	313 474	-
<i>Summa redovisad skatt</i>	92 229	-1 028 361

Effektiv skattesats (%)	-37	-5 305
-------------------------	-----	--------

Not 12	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	62 375 780	61 339 195
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	104 274	1 036 585
	Utgående anskaffningsvärden	62 480 054	62 375 780
	Ingående avskrivningar	-7 401 368	-5 931 789
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-	-379 592
	Årets avskrivningar	-1 091 030	-1 089 987
	Utgående avskrivningar	-8 492 398	-7 401 368
	<b>Redovisat värde</b>	<b>53 987 656</b>	<b>54 974 412</b>

Stendörren Fastigheter koncernens marknadsvärderingar (både de externa värderingarna och interna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

- + Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
- = Driftnetto
- Investeringar
- = Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- o Marknadens/närområdets framtida utveckling
- o Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- o Marknadsmässiga hyresvillkor
- o Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- o Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet).

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna. Känslighetsanalyser av värderingarna görs på koncernnivå, för mer information se

årsredovisningen för Stendörren Fastigheter AB.

Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 080 448	1 080 448
	Utgående anskaffningsvärden	1 080 448	1 080 448
	Ingående avskrivningar	-1 055 026	-908 936
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 712	-146 090
	Utgående avskrivningar	-1 067 738	-1 055 026
	<b>Redovisat värde</b>	<b>12 710</b>	<b>25 422</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	98 774	552 063
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	5 500	98 774
	Omklassificeringar m.m.	-104 274	-552 063
	Utgående anskaffningsvärden	0	98 774
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>98 774</b>

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	35 162	31 818
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 980	–
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>49 142</b>	<b>31 818</b>

Not 16	Resultatdisposition		
	<i>Medel att disponera</i>		
	Balanserat resultat		1 595 960
	Årets resultat		-157 519
	<b>Summa</b>		<b>1 438 441</b>
	<i>Förslag till disposition</i>		
	Balanseras i ny räkning		1 438 441
	<b>Summa</b>		<b>1 438 441</b>

Not 17	Avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
--------	--------------	------------	------------

*Avsättning uppskjuten skatt temporära skillnader*

Redovisat värde vid årets ingång		1 364 783	–
Belopp som har tagits i anspråk under räkenskapsåret		221 245	1 364 783
Redovisat värde vid årets utgång		1 586 028	1 364 783

Not 18	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
--------	---------------------	------------	------------

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år		103 978 117	81 500 000
--------------------------	--	-------------	------------

*Övriga skulder*

Förfaller senare än 5 år		656 475	–
--------------------------	--	---------	---

Not 19	Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
--------	----------------	------------	------------

Övriga kortfristiga skulder		–	200 000
-----------------------------	--	---	---------

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupen management fee		162 008	227 059
Förskottsbetalda hyror		1 382 987	1 053 568
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 569	104 167
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>1 654 564</b>	<b>1 384 794</b>

Not 21	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser.		Inga	Inga
------------------------	--	------	------

Not 22	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Företagsinteckningar		51 500 000	51 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>51 500 000</b>	<b>51 500 000</b>

Not 23	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten men det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

Not 24	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
	Avskrivningar	1 103 742	1 615 669
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 103 742</b>	<b>1 615 669</b>

UNDERSKRIFTER


Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 06 20

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Vattnet 7 AB  
Org.nr. 556841-5649

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Vattnet 7 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Vattnet 7 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Vattnet 7 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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. 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 Vattnet 7 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Vattnet 7 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorers ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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 20 Jani 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor