

# Årsredovisning

## Stendörren Servitrisen 3 AB

559086-2438

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Servitrisen 3 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 Servitrisen 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-30

  
Erik Ranje

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Stendörren Servitrisen 3 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Västerås Servitrisen 3. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 4 302 kvm.

### Investeringar

Bolaget har under 2024 inte gjort några större investeringar i fastigheten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

|                                   | 2401-2412 | 2301-2312 | 2201-2212 | 2101-2112 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 5 307     | 5 092     | 4 614     | 4 385     |
| Resultat efter finansiella poster | 1 394     | 1 144     | 1 743     | 2 380     |
| Rörelsemarginal %                 | 62        | 59        | 58        | 63        |
| Avkastning på eget kapital %      | 58        | 32        | 39        | 52        |
| Balansomslutning                  | 50 954    | 49 100    | 48 033    | 47 049    |
| Soliditet %                       | 5         | 7         | 9         | 10        |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|  | <b>Aktiekapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--|---------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 100 000             | 3 308 810                      | -1 015 342                | <b>2 393 468</b>  |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i> |                     |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                          |                     | -1 015 342                     | 1 015 342                 | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                   |                     |                                | -1 095 469                | <b>-1 095 469</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>100 000</b>      | <b>2 293 468</b>               | <b>-1 095 469</b>         | <b>1 297 999</b>  |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 293 468        |
| Årets resultat      | -1 095 469       |
| <i>Summa</i>        | <b>1 197 999</b> |

*Förslag till disposition:*

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 197 999        |
| <i>Summa</i>            | <b>1 197 999</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

|   |             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                | <b>4, 5</b> |                          |                          |
| Nettoomsättning   |             | 5 307 232                | 5 092 274                |
| Övriga rörelseintäkter  |             | 22 249                   | 68 281                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |             | <b>5 329 481</b>         | <b>5 160 555</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |             |                          |                          |
| Direkta fastighetskostnader   | 6, 7        | -1 387 990               | -1 464 548               |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |             | -672 528                 | -672 018                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |             | <b>-2 060 518</b>        | <b>-2 136 566</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>8</b>    | <b>3 268 963</b>         | <b>3 023 989</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |             |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 9           | 1 460 360                | 1 333 770                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 10          | -3 335 026               | -3 213 784               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |             | <b>-1 874 666</b>        | <b>-1 880 014</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |             | <b>1 394 297</b>         | <b>1 143 975</b>         |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  | <b>11</b>   |                          |                          |
| Förändring av periodiseringsfond  |             | 44 765                   |                          |
| Förändring av överavskrivning   |             | 9 556                    | -117 087                 |
| Lämnade koncernbidrag   |             | -2 450 933               | -1 949 181               |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |             | <b>-2 396 612</b>        | <b>-2 066 268</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>  |             | <b>-1 002 315</b>        | <b>-922 293</b>          |
| <b>Skatter</b>  |             |                          |                          |
| Skatt på årets resultat   | 12          | -93 154                  | -93 049                  |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b>-1 095 469</b>        | <b>-1 015 342</b>        |

ank=20250710;20250711;5544

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

13

29 359 598

30 032 126

Pågående nyanläggningar

14

160 071

154 131

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**29 519 669**

**30 186 257**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

18 919 027

17 360 019

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**18 919 027**

**17 360 019**

**Summa anläggningstillgångar**

**48 438 696**

**47 546 276**

### Omsättningstillgångar

15

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

10 713

Aktuella skattefordringar

298 982

298 982

Övriga fordringar

5 619

171 597

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16

33 845

28 784

**Summa kortfristiga fordringar**

**349 159**

**499 363**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

2 165 740

1 054 520

**Summa kassa och bank**

**2 165 740**

**1 054 520**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 514 899**

**1 553 883**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**50 953 595**

**49 100 159**

|  |           | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |           |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | <b>17</b> |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |           |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |           | 100 000           | 100 000           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |           | 100 000           | 100 000           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    | <b>18</b> |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |           | 2 293 468         | 3 308 810         |
| Årets resultat                               |           | -1 095 469        | -1 015 342        |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |           | 1 197 999         | 2 293 468         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |           | <b>1 297 999</b>  | <b>2 393 468</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |           |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |           | 1 282 117         | 1 326 882         |
| Akkumulerade överavskrivningar               |           | 107 531           | 117 087           |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |           | <b>1 389 648</b>  | <b>1 443 969</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          | <b>19</b> |                   |                   |
| Övriga avsättningar                          |           | 374 817           | 281 663           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |           | <b>374 817</b>    | <b>281 663</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | <b>20</b> |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |           | 46 928 107        | 44 029 320        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |           | <b>46 928 107</b> | <b>44 029 320</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |           |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |           | 65 548            | 137 243           |
| Skulder till koncernföretag                  |           | 106 452           | 92 309            |
| Övriga skulder                               | 21        | 164 586           | 62 714            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22        | 626 438           | 659 473           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |           | <b>963 024</b>    | <b>951 739</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |           | <b>50 953 595</b> | <b>49 100 159</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

|   |    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |    |                          |                          |
| Resultat efter finansnetto  |    | 3 268 963                | 3 023 989                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           |    |                          |                          |
| - Avskrivningar   | 26 | 672 528                  | 672 018                  |
| Erhållen ränta  |    | 8 402                    | 5 363                    |
| Erlagd ränta  |    | -102                     | -1 034                   |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> |    | <i>3 949 791</i>         | <i>3 700 336</i>         |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>  |    |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       |    | 4 500 949                | 5 502 110                |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  |    | -7 333 580               | -9 666 361               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |    | <b>1 117 160</b>         | <b>-463 915</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |    |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   |    | -5 940                   | -154 131                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |    | <b>-5 940</b>            | <b>-154 131</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |    | <b>1 111 220</b>         | <b>-618 046</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |    | <b>1 054 520</b>         | <b>1 672 566</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |    | <b>2 165 740</b>         | <b>1 054 520</b>         |

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 3 AB, 559320-6112 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 25 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30 juni 2025.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

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

Soliditet(%)

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för upprättande av årsredovisningen

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Leasing - bolaget som leasetagare

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

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas

på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### Hyresintäkter

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

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

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

##### Finansiella intäkter och kostnader

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

##### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

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

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

##### Uppskjuten inkomstskatt

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

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

##### Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar

och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera 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 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 |
|---------------------------------------|----------|
| Inventarier                           | 10 år    |
| Markanläggningar                      | 20 år    |
| Byggnader                             | 50 år    |

Hyresgästpassningar 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 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.

| Not 4 | Intäkter               | 2024             | 2023             |
|-------|------------------------|------------------|------------------|
|       | Nettoomsättning        | 5 307 232        | 5 092 274        |
|       | Övriga rörelseintäkter | 22 249           | 68 281           |
|       | <b>Summa intäkter</b>  | <b>5 329 481</b> | <b>5 160 555</b> |

| Not 5 | Operationella leasingavtal - företaget som hyresvärd | 2024      | 2023      |
|-------|--|-----------|-----------|
|       | Inom ett år  | 5 465 000 | 5 387 000 |
|       | Senare än ett år men innan fem år                    | 905 000   | 6 413 000 |

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De komersiella leasingkontrakten löper oftast på 3-5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt och el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

| Not 6 | Ersättning till revisorer |
|-------|---------------------------|
|-------|---------------------------|

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

| Not 7 | Direkta fastighetskostnader              | 2024              | 2023              |
|-------|--|-------------------|-------------------|
|       | Underhåll                                | -24 817           | -17 627           |
|       | Driftkostnader                           | -320 053          | -449 314          |
|       | El och värme                             | -367 441          | -377 273          |
|       | Övriga fastighetskostnader               | -530 679          | -475 334          |
|       | Fastighetsskatt                          | -145 000          | -145 000          |
|       | <b>Summa direkta fastighetskostnader</b> | <b>-1 387 990</b> | <b>-1 464 548</b> |

| Not 8 | Inköp och försäljning mellan koncernföretag           | 2024 | 2023 |
|-------|---|------|------|
|       | Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag | 42   | 36   |

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

ank=20250710;202507115553

| Not |   | 2024              | 2023              |
|-----|---|-------------------|-------------------|
| 9   | <b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>       |                   |                   |
|     | Ränteintäkter från koncernföretag                             | 1 451 958         | 1 328 407         |
|     | Övriga ränteintäkter  | 8 402             | 5 363             |
|     | <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>1 460 360</b>  | <b>1 333 770</b>  |
| 10  | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>             |                   |                   |
|     | Räntekostnader till koncernföretag                            | -3 334 924        | -3 212 750        |
|     | Externa räntekostnader  | -102              | -1 034            |
|     | <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>       | <b>-3 335 026</b> | <b>-3 213 784</b> |
| 11  | <b>Bokslutsdispositioner</b>                                  |                   |                   |
|     | <i>Periodiseringsfond</i>                                     |                   |                   |
|     | Avsättning till periodiseringsfond                            | 44 765            | -                 |
|     | <i>Summa förändring av periodiseringsfond</i>                 | <i>44 765</i>     | <i>-</i>          |
|     | <i>Överavskrivning</i>  |                   |                   |
|     | Förändring av överavskrivning på maskiner och inventarier     | 9 556             | -117 087          |
|     | <i>Summa förändring av överavskrivning</i>                    | <i>9 556</i>      | <i>-117 087</i>   |
|     | <i>Koncernbidrag</i>  |                   |                   |
|     | Lämnade koncernbidrag   | -2 450 933        | -1 949 181        |
|     | <i>Summa erhållna och lämnade koncernbidrag</i>               | <i>-2 450 933</i> | <i>-1 949 181</i> |
|     | <i>Summa bokslutsdispositioner</i>                            | <i>-2 396 612</i> | <i>-2 066 268</i> |
| 12  | <b>Inkomstskatt</b>   |                   |                   |
|     | Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:          |                   |                   |
|     | <i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>                    |                   |                   |
|     | Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader       | -93 154           | -93 049           |
|     | <i>Summa redovisad skatt</i>                                  | <i>-93 154</i>    | <i>-93 049</i>    |
|     | Effektiv skattesats (%)                                       | 9                 | 10                |

| <i>Avstämning av effektiv skattesats</i>                |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Resultat före skatt                                     | -1 002 315     | -922 293       |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %          | 206 477        | 189 992        |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter              | 1 317          | 1 050          |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader               | -293 233       | -278 788       |
| Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader | -93 154        | -93 049        |
| Återläggning bokförda avskrivningar                     | -136 572       | -136 467       |
| Avdrag skattemässig avskrivning                         | 229 726        | 229 516        |
| Schablonintäkt kvarvarande periodiseringsfonder         | -7 715         | -5 303         |
| <b>Summa redovisad skatt</b>                            | <b>-93 154</b> | <b>-93 049</b> |
| Effektiv skattesats (%)                                 | 9              | 10             |

| Not 13 | Byggnader och mark                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden        | 33 230 994        | 33 128 912        |
|        | Förändringar av anskaffningsvärden |                   |                   |
|        | Omklassificeringar m.m.            | -                 | 102 082           |
|        | Utgående anskaffningsvärden        | 33 230 994        | 33 230 994        |
|        | Ingående avskrivningar             | -3 198 868        | -2 526 850        |
|        | Förändringar av avskrivningar      |                   |                   |
|        | Årets avskrivningar                | -672 528          | -672 018          |
|        | Utgående avskrivningar             | -3 871 396        | -3 198 868        |
|        | <b>Redovisat värde</b>             | <b>29 359 598</b> | <b>30 032 126</b> |

| Not 14 | Pågående nyanläggningar            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden        | 154 131        | 102 082        |
|        | Förändringar av anskaffningsvärden |                |                |
|        | Inköp                              | 5 940          | 154 131        |
|        | Omklassificeringar m.m.            | -              | -102 082       |
|        | Utgående anskaffningsvärden        | 160 071        | 154 131        |
|        | <b>Redovisat värde</b>             | <b>160 071</b> | <b>154 131</b> |

| Not 15 | Finansiella instrument |
|--------|------------------------|
|--------|------------------------|

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

| Not 16 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------|---|---------------|---------------|
|        | Försäkringspremie   | 33 845        | 28 784        |
|        | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>33 845</b> | <b>28 784</b> |

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 18 Resultatdisposition

|                                 |                         |  |                  |
|---------------------------------|-------------------------|--|------------------|
| <i>Medel att disponera</i>      |                         |  |                  |
|                                 | Balanserat resultat     |  | 2 293 468        |
|                                 | Årets resultat          |  | -1 095 469       |
|                                 | <b>Summa</b>            |  | <b>1 197 999</b> |
| <i>Förslag till disposition</i> |                         |  |                  |
|                                 | Balanseras i ny räkning |  | 1 197 999        |
|                                 | <b>Summa</b>            |  | <b>1 197 999</b> |

| Not 19 | Avsättningar                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|---|----------------|----------------|
|        | Uppskjuten skatt temporära skillnader   | 374 817        | 281 663        |
|        | <i>Redovisat värde vid årets utgång</i> | <i>374 817</i> | <i>281 663</i> |

| Not 20 | Förfallotid skulder                | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|------------------------------------|------------|------------|
|        | <i>Skulder till koncernföretag</i> |            |            |
|        | Förfaller senare än 5 år           | 46 928 107 | 44 029 320 |

| Not 21 | Övriga skulder              | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------|-----------------------------|----------------|---------------|
|        | Momsskuld                   | 164 586        | 62 706        |
|        | Övriga skulder              | 8              | 8             |
|        | <b>Summa övriga skulder</b> | <b>164 586</b> | <b>62 714</b> |

| Not 22 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|---|----------------|----------------|
|        | Förskottsbetalda hyror                                    | 569 438        | 562 472        |
|        | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 57 000         | 97 001         |
|        | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>626 438</b> | <b>659 473</b> |

Not 23 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 24 Ställda säkerheter

|  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar   | 40 000 000        | 40 000 000        |
| Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag | 40 000 000        | 40 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>40 000 000</b> | <b>40 000 000</b> |

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

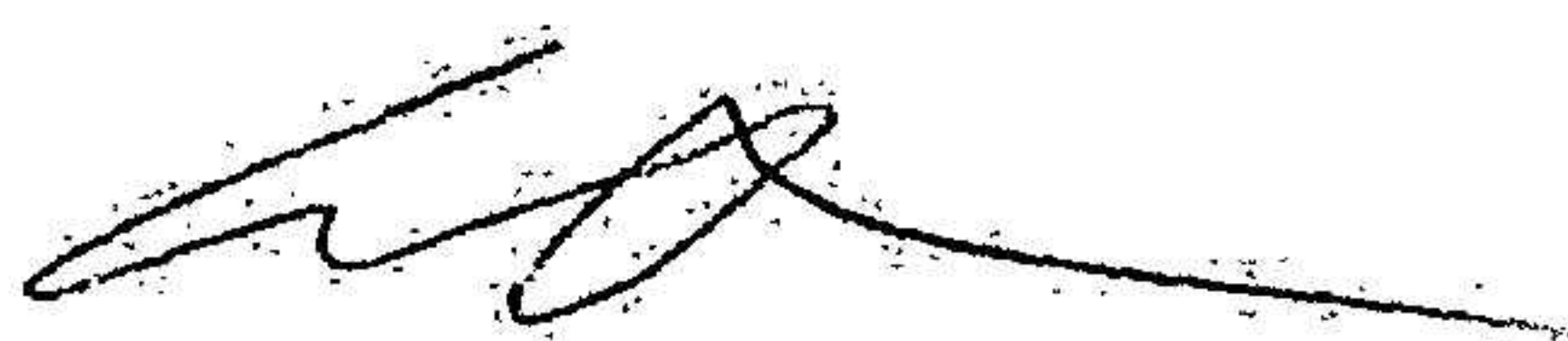
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Avskrivningar  | 672 528        | 672 018        |
| <b>Summa justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> | <b>672 528</b> | <b>672 018</b> |

**UNDERSKRIFTER**

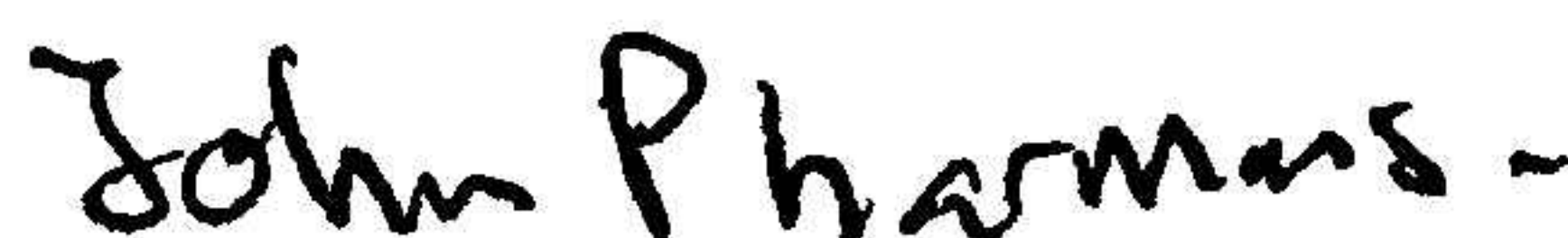
Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 06 30

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

ank=20250710;202507111536

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Servitrisen 3 AB  
Org.nr. 559086-2438

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Servitrisen 3 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 Servitrisen 3 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 Servitrisen 3 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 revisions sed 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 Servitrisen 3 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Servitrisen 3 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 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor