

# Årsredovisning

---

## Stendörren Kalvsvik 16:23 AB

559088-5850

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkensårsåret 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 Kalvsvik 16:23 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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



Erik Ranje

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Information om verksamheten

Styrelsen för Kalvsvik 16:23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kalvsvik 16:23 i Haninge kommun. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 3 484 kvm.

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

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679 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.

#### 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 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.

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	6 142	5 767	5 452	5 781
Resultat efter finansiella poster	1 090	1 028	1 235	1 561
Rörelsemarginal %	54	55	65	67
Avkastning på eget kapital %	13	11	49	98
Balansomslutning	66 653	65 636	63 029	61 317
Soliditet %	13	14	4	2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 160 433	1 985 085	<b>4 195 518</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>		1 985 085	-1 985 085	<b>0</b>
			-1 027 178	<b>-1 027 178</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 145 518</b>	<b>-1 027 178</b>	<b>3 168 340</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	4 145 518
Årets resultat	-1 027 178
<i>Summa</i>	<b>3 118 340</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	3 118 340
<i>Summa</i>	<b>3 118 340</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	4	6 141 948	5 767 371
Övriga rörelseintäkter		7 374	174 937
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 149 322</b>	<b>5 942 308</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-1 073 009	-1 028 606
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 738 755	-1 736 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 811 764</b>	<b>-2 764 702</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>3 337 558</b>	<b>3 177 606</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	380 914	205 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 628 877	-2 354 957
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 247 963</b>	<b>-2 149 939</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 089 595</b>	<b>1 027 667</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>11</b>		
Bokslutsdispositioner		-1 478 561	957 418
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 478 561</b>	<b>957 418</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-388 966</b>	<b>1 985 085</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-638 212	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 027 178</b>	<b>1 985 085</b>

# BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	55 129 757	56 618 636
Pågående nyanläggningar	14	9 055	82 201
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 138 812</b>	<b>56 700 837</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		8 897 473	4 811 929
Uppskjuten skattefordran		921	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 898 394</b>	<b>4 811 929</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 037 206</b>	<b>61 512 766</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

15

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 348	84 986
Aktuella skattefordringar		271 892	–
Övriga fordringar		2 494	330 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	31 914	17 733
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>313 648</b>	<b>433 309</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		2 302 304	3 689 465
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 302 304</b>	<b>3 689 465</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 615 952</b>	<b>4 122 774</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

## SUMMA TILLGÅNGAR

66 653 158

65 635 540

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>17, 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>			
Balanserat resultat		4 145 518	2 160 433
Årets resultat		-1 027 178	1 985 085
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 118 340</i>	<i>4 145 518</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 168 340</b>	<b>4 195 518</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
<b>19</b>			
Periodiseringsfonder		365 289	365 289
Akkumulerade överavskrivningar		6 232 039	6 232 039
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 597 328</b>	<b>6 597 328</b>
<b>Avsättningar</b>			
<b>20</b>			
Avsättningar för skatter		638 742	–
<b>Summa avsättningar</b>		<b>638 742</b>	<b>–</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>21</b>			
Skulder till koncernföretag		52 998 505	52 198 505
Övriga skulder		81 076	175 575
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 079 581</b>	<b>52 374 080</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		32 870	24 870
Skulder till koncernföretag		1 280 907	–
Aktuella skatteskulder		–	29 682
Övriga skulder		15 315	605 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>22</b>	1 840 075	1 808 645
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 169 167</b>	<b>2 468 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 653 158</b>	<b>65 635 540</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 25

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 337 558	3 177 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 738 755	1 736 096
Erhållen ränta	4 838	5 088
Erlagd ränta	-5 065	-1 928
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>5 076 086</i>	<i>4 916 862</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-3 617 797	-1 846 110
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 668 720	-285 686
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 210 431</b>	<b>2 785 066</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-176 730	-82 201
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-176 730</b>	<b>-82 201</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 387 161</b>	<b>2 702 865</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 689 465</b>	<b>986 600</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 302 304</b>	<b>3 689 465</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den  $\frac{20}{10}$  2023 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 2023.  $\frac{30}{6}$

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

Allmänna upplysningar

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 Årsredovisning i mindre företag ("K2").

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 saldonga 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

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

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### 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, underskott och hyresfordringar.

Not 4	Intäkter	2022	2021
	Hyresintäkter	6 141 948	5 767 371
	Övriga intäkter	7 374	174 937
	Summa	6 149 322	5 942 308

Not 5	Operationella leasingavtal	2022	2021
-------	----------------------------	------	------

*Förfallotid för framtida leasingavgifter*

Inom ett år	6 545 000	6 031 000
Senare än ett år men innan fem år	17 407 000	8 862 000
Senare än fem år	1 166 000	–

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, fastighetskatt samt el.

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

Not 6	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 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	2022	2021
-------	-----------------------------	------	------

Underhåll	24 842	47 823
Driftkostnader	279 243	236 204
El och värme	128 427	133 041
Fastighetskatt	187 930	187 930
Övriga fastighetskostnader	452 567	423 608
<b>Summa</b>	<b>1 073 009</b>	<b>1 028 606</b>

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

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag i %	42	48
---	----	----

Under året har ingen försäljning skett till andra företag i koncernen.

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

Ränteintäkter från koncernföretag	378 158	199 930
Övriga ränteintäkter	2 756	5 088
<b>Summa</b>	<b>380 914</b>	<b>205 018</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	2 983	1 928
	Externa kostnader	2 625 894	2 353 029
		<b>2 628 877</b>	<b>2 354 957</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	<i>Överavskrivning</i>		
	Förändring av överavskrivning på immateriella anläggningstillgångar	–	-6 232 039
	<i>Summa förändring av överavskrivning</i>	–	-6 232 039
	<i>Koncernbidrag</i>		
	Erhållna koncernbidrag	–	7 189 457
	Lämnade koncernbidrag	-1 478 561	–
	<i>Summa erhållna och lämnade koncernbidrag</i>	-1 478 561	7 189 457
	<i>Summa bokslutsdispositioner</i>	-1 478 561	957 418

Not 12	Inkomstskatt	2022	2021
	Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:		
	<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
	Justering för tidigare år	-391	–
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-637 821	–
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-638 212	–
	Effektiv skattesats (%)	164	–
	<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
	Resultat före skatt	-388 966	–
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	80 127	–
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-240 709	–
	Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-638 212	–
	Andra bokförda intäkter	82	–
	Beräknad schablonintäkt på kvarvarande åeriodiseringsfonder vid beskattning	-376	–
	Återläggning bokförda avskrivningar	-160 675	–
	Avdrag skattemässiga avskrivningar	320 630	–
	Outnyttjade underskott från föregående år	921	–
	<i>Summa redovisad skatt</i>	-638 212	–
	Effektiv skattesats (%)	164	–

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 771 703	60 771 703
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	249 876	–
	Utgående anskaffningsvärden	61 021 579	60 771 703
	Ingående avskrivningar	-4 153 067	-2 416 971
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	–	-958 775
	Årets avskrivningar	-1 738 755	-777 321
	Utgående avskrivningar	-5 891 822	-4 153 067
	<b>Redovisat värde</b>	<b>55 129 757</b>	<b>56 618 636</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 14	Pågående anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	82 201	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	82 201
	Omklassificeringar m.m.	-73 146	–
	Utgående anskaffningsvärden	9 055	82 201
	<b>Redovisat värde</b>	<b>9 055</b>	<b>82 201</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	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	19 320	17 733
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 594	–
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>31 914</b>	<b>17 733</b>

Not 17	Antal aktier och kvotvärde
--------	----------------------------

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

Not 18	Resultatdisposition
--------	---------------------

<i>Medel att disponera</i>	
Balanserat resultat	4 145 518
	-1 027 178
<b>Summa</b>	<b>3 118 340</b>
<i>Förslag till disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	3 118 340
<b>Summa</b>	<b>3 118 340</b>

2023070723596

Not		2022-12-31	2021-12-31
19	<b>Obeskattade reserver</b>		
	<i>Periodiseringsfonder</i>		
	Periodiseringsfonder	365 289	365 289
	<b>Summa periodiseringsfonder</b>	<b>365 289</b>	<b>365 289</b>
	<i>Akkumulerade överavskrivningar</i>		
	Överavskrivningar på maskiner och inventarier	6 232 039	6 232 039
	<b>Summa ackumulerade överavskrivningar</b>	<b>6 232 039</b>	<b>6 232 039</b>
	<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>6 597 328</b>	<b>6 597 328</b>
20	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
	Uppskjuten skatt avseende:		
	Avsättningar	638 742	—
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>638 742</b>	<b>—</b>
21	<b>Förfallotid skulder</b>		
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	52 998 505	52 198 505
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller senare än 5 år	81 076	175 575
22	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Förskottsbetalda hyror	1 823 075	1 653 812
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 000	154 833
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 840 075</b>	<b>1 808 645</b>
23	<b>Eventualförpliktelser</b>		
	Eventualförpliktelser	0	0
24	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Företagsinteckningar	46 200 000	46 200 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	46 200 000	46 200 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 200 000</b>	<b>46 200 000</b>

Not 25	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
	Avskrivningar	1 736 755	1 736 096
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 736 755</b>	<b>1 736 096</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19

Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

2023070723597

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Kalvsvik 16:23 AB  
Org.nr. 559088-5850

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Kalvsvik 16:23 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 Kalvsvik 16:23 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 Kalvsvik 16:23 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 revisorssed

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 Kalvsvik 16:23 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Kalvsvik 16:23 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 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor