

Årsredovisning

Stendörren Kalvsvik 16:17 AB

559002-5705

Styrelsen för Stendörren Kalvsvik 16:17 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 Kalvsvik 16:17 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

Erik Ranje

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Styrelsen för Stendörren Kalvsvik 16:17 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kalvsvik 16:17 i Haninge. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 3 804 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 har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	4 583	523	1 593	5 817
Resultat efter finansiella poster	180	-3 054	-3 504	642
Rörelsemarginal %	53	-257	-106	24
Avkastning på eget kapital %	4	-216	-4 882	1 285
Balansomslutning	64 523	59 112	56 115	54 806
Soliditet %	7	2	1	0

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga förbättrade vakanser.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 721 780	-1 359 916	1 411 864
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-1 359 916	1 359 916	0
Årets resultat			3 305 746	3 305 746
Belopp vid årets utgång	50 000	1 361 864	3 305 746	4 717 610

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 361 864
Årets resultat	3 305 746
Summa	4 667 610

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	4 667 610
Summa	4 667 610

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
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	4, 5		
Nettoomsättning		4 582 858	523 168
Övriga rörelseintäkter		300	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 583 158	523 168
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-1 385 718	-1 100 346
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-777 478	-765 892
Summa rörelsekostnader		-2 163 196	-1 866 238
Rörelseresultat	8	2 419 962	-1 343 070
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	604 350	485 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 844 320	-2 196 356
Summa finansiella poster		-2 239 970	-1 710 937
Resultat efter finansiella poster		179 992	-3 054 007
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	11	3 307 713	1 697 446
Summa bokslutsdispositioner		3 307 713	1 697 446
Resultat före skatt		3 487 705	-1 356 561
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-181 959	-3 355
Årets resultat		3 305 746	-1 359 916

2023070721683

BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2023070721684

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	42 409 997	43 098 508
Pågående nyanläggningar	14	4 105 391	2 313 805
Hysesgästpassningar	15	118 976	—
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>46 634 364</i>	<i>45 412 313</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		15 044 351	11 694 596
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 044 351</i>	<i>11 694 596</i>
Summa anläggningstillgångar		61 678 715	57 106 909
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	16		
Kundfordringar	17	—	1 028 651
Aktuella skattefordringar		—	367 364
Övriga fordringar		2 184 669	582 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	651 428	27 238
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 836 097</i>	<i>2 005 279</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 135	—
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>8 135</i>	<i>—</i>
Summa omsättningstillgångar		2 844 232	2 005 279
SUMMA TILLGÅNGAR		64 522 947	59 112 188

2023070721685

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 361 864	2 721 780
Årets resultat		3 305 746	-1 359 916
Summa fritt eget kapital		4 667 610	1 361 864
Summa eget kapital		4 717 610	1 411 864
Obeskattade reserver	21		
Periodiseringsfonder		42 042	—
Summa obeskattade reserver		42 042	—
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	22	166 035	10 058
Summa avsättningar		166 035	10 058
Långfristiga skulder	23		
Skulder till koncernföretag		57 324 000	55 024 000
Övriga skulder		258 825	—
Summa långfristiga skulder		57 582 825	55 024 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 344	634 162
Skulder till koncernföretag		224 175	368 878
Aktuella skatteskulder		24 459	365 850
Övriga skulder	24	253 383	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 465 074	1 297 376
Summa kortfristiga skulder		2 014 435	2 666 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 522 947	59 112 188

KASSAFLÖDESANALYS

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 419 962	-1 343 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	29		
- Avskrivningar		777 478	765 892
Erhållen ränta		2 023	-
Erlagd ränta		-	-26
Betald skatt		-	350 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 199 463	-226 609
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-3 945 619	689 982
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		2 753 820	1 806 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 007 664	2 269 981
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 999 529	-2 269 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 999 529	-2 269 981
Årets kassaflöde		8 135	-
Likvida medel vid årets slut		8 135	-

2023070721686

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 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är en ny leasingstandard som ersätter IAS 17 Leasingavtal och ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 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 saldona 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	5 år
Markanläggningar	10 år
Byggnader	50 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

Nedskrivning

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

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

Leasing

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

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

Finansiella instrument

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

Not 4	Intäkter	2022	2021
Hyresintäkter		4 582 858	523 168
Övriga intäkter		300	—
		4 583 158	523 168

2023070721691

Not 5	Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd	2022	2021
	Inom ett år	5 521 000	4 352 000
	Senare än ett år men inom fem år	18 469 000	15 019 000
	Senare än fem år	0	15 355 000
		23 990 000	34 726 000

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

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	Underhåll	138 302	13 778
	Fastighetsskatt	182 925	182 925
	El och värme	241 971	138 118
	Driftkostnader	279 021	202 993
	Övriga fastighetskostnader	543 499	562 532
		1 385 718	1 100 346

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

Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	47,56	47,60
--	-------	-------

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter	2022	2021
	Ränteintäkter från koncernföretag	602 327	485 419
	Övriga ränteintäkter	2 023	-
		604 350	485 419

2023070721692

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	-2 844 320	-2 196 329
	Externa räntekostnader	—	-27
		-2 844 320	-2 196 356

Not 11	Bökslutsdispositioner	2022	2021
	Avsättning till periodiseringsfond	-42 042	—
	Erhållna koncernbidrag	3 349 755	1 697 446
		3 307 713	1 697 446

Not 12	Inkomstskatt	2022	2021
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

Redovisad skatt i resultaträkningen

Aktuell skatt	-25 982	—
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-155 977	-3 355
<i>Summa redovisad skatt</i>	-181 959	-3 355

Effektiv skattesats (%)	-5	—
-------------------------	----	---

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	3 487 705	-1 356 561
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-718 467	279 452
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	521 245	-282 807
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	416	—
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-155 977	-3 355
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-160 160	-157 774
Avgår skattemässig avskrivning	316 137	161 129
Andra ej bokförda kostnader	14 847	—
<i>Summa redovisad skatt</i>	-181 959	-3 355

Effektiv skattesats (%)	-5	—
-------------------------	----	---

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	46 224 175	46 224 175
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Omklassificeringar m.m.	78 163	–
	Utgående anskaffningsvärden	46 302 338	46 224 175
	Ingående avskrivningar	-3 125 667	-2 359 775
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-766 674	-765 892
	Utgående avskrivningar	-3 892 341	-3 125 667
	Redovisat värde	42 409 997	43 098 508

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.

2023070721694

Not 14	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 313 805	43 824
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 869 964	2 269 981
	Omklassificeringar m.m.	-78 378	—
	Utgående anskaffningsvärden	4 105 391	2 313 805
	Redovisat värde	4 105 391	2 313 805

Not 15	Hyresgästanpassningar	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	129 780	—
	Utgående anskaffningsvärden	129 780	—
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-10 804	—
	Utgående avskrivningar	-10 804	—
	Redovisat värde	118 976	—

Not 16 Finansiella instrument

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

Not 17	Hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Förfallna sedan mer än 120 dagar	—	5 143 255
	Osäkra hyresfordringar	—	-4 114 604
		—	1 028 651

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	22 848	20 965
	Förutbetalda hyresrabatter	621 083	—
	Övriga förutbet kostn/upplupna int	7 497	6 273
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	651 428	27 238

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

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

2023070721695

Not	20	Resultatdisposition
-----	----	---------------------

Medel att disponera

Balanserat resultat	1 361 864
---------------------	-----------

Årets resultat	3 305 746
----------------	-----------

Summa	4 667 610
--------------	------------------

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	4 667 610
-------------------------	-----------

Summa	4 667 610
--------------	------------------

Not	21	Obeskattade reserver	2022-12-31	2021-12-31
-----	----	----------------------	------------	------------

Periodiseringsfonder

Beskattningsår 2022	42 042	–
---------------------	--------	---

<i>Summa periodiseringsfonder</i>	42 042	–
-----------------------------------	--------	---

<i>Summa obeskattade reserver</i>	42 042	–
-----------------------------------	--------	---

Not	22	Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
-----	----	------------------------	------------	------------

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader på byggnader	166 035	10 058
-----------------------------------	---------	--------

Utgående uppskjuten skatteskuld	166 035	10 058
--	----------------	---------------

Not	23	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
-----	----	---------------------	------------	------------

Skulder till koncernföretag

Förfaller senare än 5 år	57 324 000	55 024 000
--------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Förfaller senare än 5 år	258 825	–
--------------------------	---------	---

Not	24	Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
-----	----	-----------------------------	------------	------------

Mervärdesskatt	249 801	–
----------------	---------	---

Övriga skulder	3 582	–
----------------	-------	---

253 383	–
----------------	----------

Not	25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
-----	----	--	------------	------------

Förutbetalda hyresintäkter	1 410 390	775 376
----------------------------	-----------	---------

Övriga poster	54 684	522 000
---------------	--------	---------

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 465 074	1 297 376
---	------------------	------------------

2023070721696

Not 26	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 27	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar

55 024 000

55 024 000

Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag

55 024 000

55 024 000

Summa ställda säkerheter

55 024 000

55 024 000

Not 28	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 har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

Not 29	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
--------	---	------	------

Avskrivningar

777 478

765 892

777 478

765 892

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20230620

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Kalvsvik 16:17 AB
Org.nr. 559002-5705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Kalvsvik 16:17 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 16:17 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 16:17 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 Kalvsvik 16:17 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Kalvsvik 16:17 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

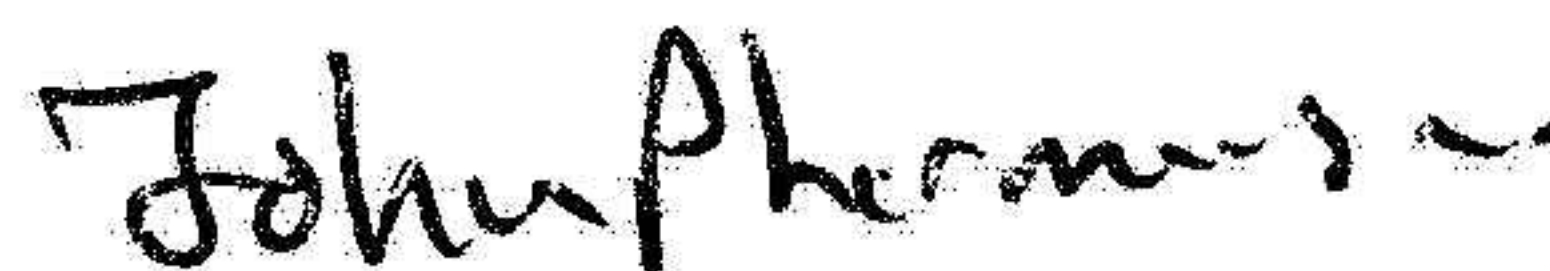
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med

utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor