

# 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 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 - 17
- Underskrifter	17

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Kalvsvik 16:17 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

# 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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.

### Investeringar

Bolaget har under räkenskapsåret inte gjort några investeringar.

### 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	5 807	5 462	4 583	523
Resultat efter finansiella poster	257	-122	180	-3 054
Rörelsemarginal %	60	59	53	-257
Avkastning på eget kapital %	23	-4	4	-216
Balansomslutning	48 549	60 901	64 523	59 112
Soliditet %	2	5	7	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	4 667 610	-1 544 206	<b>3 173 404</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-1 544 206	1 544 206	<b>0</b>
Årets resultat			-2 115 188	<b>-2 115 188</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 123 404</b>	<b>-2 115 188</b>	<b>1 058 216</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 123 404
Årets resultat	-2 115 188
<i>Summa</i>	<i>1 008 216</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	1 008 216
<i>Summa</i>	<i>1 008 216</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		5 807 246	5 462 003
Övriga rörelseintäkter		80 076	78 422
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 887 322</b>	<b>5 540 425</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-1 327 583	-1 257 744
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 073 496	-1 073 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 401 079</b>	<b>-2 331 240</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 486 243</b>	<b>3 209 185</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>8</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 058 752	1 229 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 287 518	-4 560 169
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 228 766</b>	<b>-3 330 827</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>257 477</b>	<b>-121 642</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-2 143 728	-1 272 301
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 143 728</b>	<b>-1 272 301</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 886 251</b>	<b>-1 393 943</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-228 937	-150 263
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 115 188</b>	<b>-1 544 206</b>

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	44 023 027	44 871 707
Pågående nyanläggningar	14	74 713	74 713
Hyresgästpassningar	15	395 748	620 564
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 493 488</b>	<b>45 566 984</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		3 481 617	13 326 737
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 481 617</b>	<b>13 326 737</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 975 105</b>	<b>58 893 721</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

16

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 629	—
Aktuella skattefordringar		27 714	—
Övriga fordringar		122 929	1 478 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	418 540	528 445
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>573 812</b>	<b>2 007 399</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		70	70
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>70</b>	<b>70</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>573 882</b>	<b>2 007 469</b>
------------------------------------	--	----------------	------------------

## SUMMA TILLGÅNGAR

48 548 987

60 901 190

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>18</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>19</b>		
Balanserat resultat		3 123 404	4 667 610
Årets resultat		-2 115 188	-1 544 206
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 008 216	3 123 404
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 058 216</b>	<b>3 173 404</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>20</b>		
Periodiseringsfonder		42 042	42 042
Ackumulerade överavskrivningar		58 181	37 536
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>100 223</b>	<b>79 578</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	21	545 235	316 298
<b>Summa avsättningar</b>		<b>545 235</b>	<b>316 298</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>22</b>		
Skulder till koncernföretag		45 600 000	55 188 716
Övriga skulder		258 825	258 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 858 825</b>	<b>55 447 541</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		41 746	104 630
Skulder till koncernföretag		94 129	81 625
Aktuella skatteskulder		—	6 168
Övriga skulder	23	317 463	277 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	533 150	1 413 962
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>986 488</b>	<b>1 884 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 548 987</b>	<b>60 901 190</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		3 486 243	3 209 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	28	1 073 496	1 073 496
- Realisationsvinst		-	4 030 678
Erhållen ränta		16 707	25 179
Erlagd ränta		-163	-113
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<b>4 576 283</b>	<b>8 338 425</b>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 469 464	2 017 437
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-16 890 867	-8 044 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-9 845 120</b>	<b>2 311 116</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-4 036 794
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		9 845 120	1 717 613
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>9 845 120</b>	<b>-2 319 181</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-8 065</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>70</b>	<b>8 135</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>70</b>	<b>70</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Stendörren Kalvsvik 16:17 AB, org nr 559002-5705, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679. Stockholm 1 är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB, org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30 juni 2025.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Nettoomsättning*

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

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

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

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

### 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 BFAR: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 resultaträkning.

#### **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	3 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 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
	Hysesintäkter	5 807 246	5 462 003
	Övriga intäkter	80 076	78 422
		<b>5 887 322</b>	<b>5 540 425</b>

Not 5	Operationella leasingavtal	2024	2023
	Inom ett år	6 137 000	5 865 000
	Senare än ett år men inom fem år	12 170 000	13 123 000
		<b>18 307 000</b>	<b>18 988 000</b>

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

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

#### Not 6 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som 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	2024	2023
	Övriga driftkostnader	-252 757	-272 145
	Underhåll	-206 959	-178 891
	El & Värmekostnader	-157 320	-168 499
	Övriga fastighetskostnader	-527 622	-455 284
	Fastighetsskatt	-182 925	-182 925
		<b>-1 327 583</b>	<b>-1 257 744</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	36	47

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 042 045	1 204 163
	Övriga ränteintäkter	16 707	25 179
		<b>1 058 752</b>	<b>1 229 342</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-4 287 355	-4 560 056
	Externa räntekostnader	-163	-113
		<b>-4 287 518</b>	<b>-4 560 169</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Lämnade koncernbidrag	-2 123 083	-1 234 765
	Förändring överavskrivning	-20 645	-37 536
		<b>-2 143 728</b>	<b>-1 272 301</b>

Not 12	Inkomstskatt	2024	2023
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-228 937	-150 263
<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-228 937</b>	<b>-150 263</b>

Effektiv skattesats (%)	12	11
-------------------------	----	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-1 886 251	-1 393 943
---------------------	------------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	388 568	287 152
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-517 395	-548 222
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 779	5 178
Redovisning av tillgång för tidigare års underskottsavdrag	591	—
Ej avdragsgilla räntor	-34	—
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-228 937	-150 263
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-217 274	-217 274
Avgår skattemässig avskrivning	342 992	323 694
Andra ej bokförda kostnader	—	149 640
Periodiseringsfond	-227	-168
<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-228 937</b>	<b>-150 263</b>

Effektiv skattesats (%)	12	11
-------------------------	----	----

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	49 612 726	46 302 338
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	—	3 310 388
	Utgående anskaffningsvärden	49 612 726	49 612 726
	Ingående avskrivningar	-4 741 019	-3 892 341
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-848 680	-848 678
	Utgående avskrivningar	-5 589 699	-4 741 019
	<b>Redovisat värde</b>	<b>44 023 027</b>	<b>44 871 707</b>
Not 14	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	74 713	4 105 391
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	—	-4 030 678
	Utgående anskaffningsvärden	74 713	74 713
	<b>Redovisat värde</b>	<b>74 713</b>	<b>74 713</b>
Not 15	Hyresgästanpassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	856 186	129 780
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	—	726 406
	Utgående anskaffningsvärden	856 186	856 186
	Ingående avskrivningar	-235 622	-10 804
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-224 816	-224 818
	Utgående avskrivningar	-460 438	-235 622
	<b>Redovisat värde</b>	<b>395 748</b>	<b>620 564</b>

**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	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	32 422	27 573
	Förutbetalda hyresrabatter	364 083	492 583
	Övriga förutbet kostn/upplupna int	22 036	8 289
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>418 541</b>	<b>528 445</b>

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 19 Resultatdisposition

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	3 123 404
Årets resultat	-2 115 188
<b>Summa</b>	<b>1 008 216</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	1 008 216
<b>Summa</b>	<b>1 008 216</b>

Not 20 Obeskattade reserver

*Periodiseringsfonder*

Beskattningsår 2022	42 042	42 042
<b>Summa periodiseringsfonder</b>	<b>42 042</b>	<b>42 042</b>

*Akkumulerade överavskrivningar*

Överavskrivningar på maskiner och inventarier	58 181	37 536
<b>Summa ackumulerade överavskrivningar</b>	<b>58 181</b>	<b>37 536</b>

*Summa obeskattade reserver*

100 223	79 578
---------	--------

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader på byggnader	545 235	316 298
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>545 235</b>	<b>316 298</b>

Not 22 Förfallotid skulder

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år	45 600 000	55 188 716
--------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

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

Not 23	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Mervärdesskatt	317 463	278 700
	Övriga skulder	-	-716
		<b>317 463</b>	<b>277 984</b>

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	514 350	1 346 998
	Övriga poster	18 800	66 964
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>533 150</b>	<b>1 413 962</b>

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 26	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 024 000	55 024 000
	<i>Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag</i>	<i>55 024 000</i>	<i>55 024 000</i>
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 024 000</b>	<b>55 024 000</b>

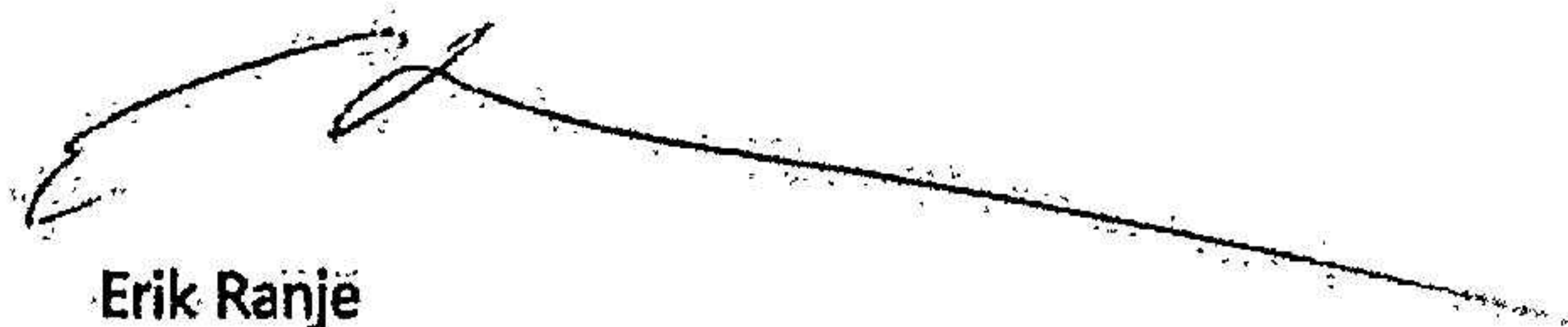
Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 28	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	1 073 496	1 073 496
		<b>1 073 496</b>	<b>1 073 496</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats **20250620**

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 2024.

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 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 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 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 Kalvsvik 16:17 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 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 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor