

# Årsredovisning

---

## Stendörren Magneten 30 AB

556870-5288

Styrelsen för Stendörren Magneten 30 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).

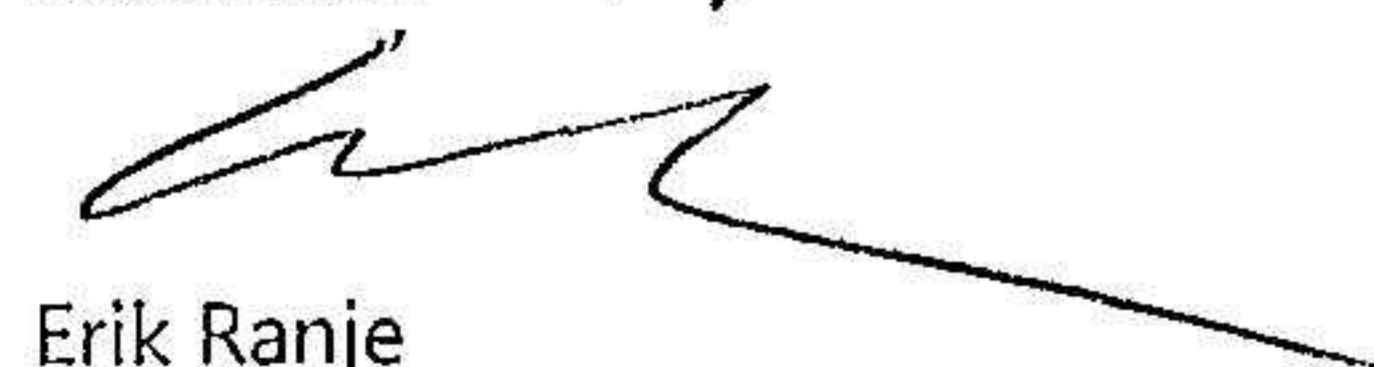
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 17
- Underskrifter	17

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Magneten 30 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30/6-2023. 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 Magneten 30 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Magneten 30 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 8 285 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 4 AB, 556972-6630 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 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	11 071	11 045	11 167	11 217
Resultat efter finansiella poster	-5 542	-4 161	-2 776	-2 405
Avkastning på eget kapital %	-57	-33	-154	-208
Rörelsemarginal %	25	26	38	36
Balansomslutning	191 889	183 614	178 288	174 876
Soliditet %	5	7	1	1

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 320 442	-878 106	1 492 336
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-878 106	878 106	0
Aktieägartillskott		7 580 000		7 580 000
Årets resultat			-9 018 414	-9 018 414
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>9 022 336</b>	<b>-9 018 414</b>	<b>53 922</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	9 022 336
Årets resultat	-9 018 414
<i>Summa</i>	3 922

### *Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	3 922
<i>Summa</i>	3 922

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		11 070 624	11 045 013
Övriga rörelseintäkter		420 227	121 336
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 490 851</b>	<b>11 166 349</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-4 298 518	-3 753 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 393 296	-4 505 730
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 691 814</b>	<b>-8 259 089</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>2 799 037</b>	<b>2 907 260</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	222 894	9 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 564 351	-7 078 177
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 341 457</b>	<b>-7 068 498</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 542 420</b>	<b>-4 161 238</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-3 319 717	3 485 830
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 319 717</b>	<b>3 485 830</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 862 137</b>	<b>-675 408</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-156 277	-202 698
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 018 414</b>	<b>-878 106</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	142 770 868	146 749 033
Inventarier, verktyg och installationer	14	40 624	–
Pågående nyanläggningar	15	2 396 722	77 694
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>145 208 214</i>	<i>146 826 727</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		4 257 834	4 229 980
Uppskjuten skattefordran		5 878 829	5 762 468
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 136 663</i>	<i>9 992 448</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 344 877</b>	<b>156 819 175</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
	<b>16</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		113 360	6 240
Fordringar hos koncernföretag		47 099	18 860
Aktuella skattefordringar		179 401	313 401
Övriga fordringar		134 485	76 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	194 891	151 141
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>669 236</i>	<i>565 681</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		35 875 270	26 228 698
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>35 875 270</i>	<i>26 228 698</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 544 506</b>	<b>26 794 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>191 889 383</b>	<b>183 613 554</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>18, 19</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 022 336	2 320 442
Årets resultat		-9 018 414	-878 106
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 922	1 442 336
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 922</b>	<b>1 492 336</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		12 098 272	13 780 175
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>12 098 272</b>	<b>13 780 175</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>20</b>		
Skulder till koncernföretag		172 823 645	165 494 651
Övriga skulder		1 253 701	562 808
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>174 077 346</b>	<b>166 057 459</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		94 452	36 096
Skulder till koncernföretag		1 105 849	853 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 459 542	1 394 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 659 843</b>	<b>2 283 584</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>191 889 383</b>	<b>183 613 554</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 799 037	2 907 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	25	
- Avskrivningar	4 393 296	4 505 730
Erhållen ränta	2 694	1 020
Erlagd ränta	-1 890	-14
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>7 193 137</i>	<i>7 413 996</i>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av kortfristiga fordringar	-183 847	-4 312 604
Förändringar av kortfristiga skulder	5 412 065	2 610 887
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 421 355</b>	<b>5 712 279</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 774 783	-149 051
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 774 783</b>	<b>-149 051</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>9 646 572</b>	<b>5 563 228</b>
Likvida medel vid årets början	26 228 698	20 665 470
Likvida medel vid årets slut	35 875 270	26 228 698

## 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 saldon genom nettobetalningar.

#### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

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.

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
	Hysesintäkter	11 070 624	11 045 013
	Övriga intäkter	420 227	121 336
	<b>Summa</b>	<b>11 490 851</b>	<b>11 166 349</b>

Not 5	Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd	2022	2021
	Inom ett år	12 676 000	10 174 000
	Senare än ett år men inom fem år	21 244	21 105 000
	<b>Summa</b>	<b>12 697 244</b>	<b>31 279 000</b>

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

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

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	El och värmekostnader	740 386	675 869
	Övriga driftskostnader	1 036 743	810 353
	Underhåll	186 081	269 385
	Tomträttsavgäld	168 564	330 838
	Fastighetsskatt	464 000	330 000
	Övriga fastighetskostnader	1 702 744	1 336 914
	<b>Summa</b>	<b>4 298 518</b>	<b>3 753 359</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	34,16	37,60

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultaposter	2022	2021
	Ränteintäkter från koncernföretag	220 200	8 659
	Övriga ränteintäkter	2 694	1 020
	<b>Summa</b>	<b>222 894</b>	<b>9 679</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	-8 562 461	-7 078 163
	Externa räntekostnader	-1 890	-14
		<b>-8 564 351</b>	<b>-7 078 177</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	Erhållna koncernbidrag	-	16 336 918
	Lämnade koncernbidrag	-5 001 620	-
	Förändring överavskrivningar	1 681 903	-12 851 088
		<b>-3 319 717</b>	<b>3 485 830</b>

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

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Justering för tidigare år	-272 638	1
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	116 361	-202 699
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-156 277</i>	<i>-202 698</i>

Effektiv skattesats (%)	2	30
-------------------------	---	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-8 862 137	-675 408
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	1 825 600	139 134
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 604 644	-24 144
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	58	-
Skatteeffekt ej bokförda men avdragsgilla kostnader	17 996	80 070
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-516 130	-539 862
Avgår skattemässiga avskrivningar	277 120	548 771
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	116 361	-202 699
Skatteeffekt av skattepliktiga ej bokförda intäkter	-	-203 969
Justering för tidigare år	-272 638	1
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-156 277</i>	<i>-202 698</i>

Effektiv skattesats (%)	2	30
-------------------------	---	----

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	166 508 752	167 511 913
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Omklassificeringar	412 993	117 400
Utrangeringar	-	-1 120 561
Utgående anskaffningsvärden	166 921 745	166 508 752

Ingående avskrivningar	-19 759 719	-16 368 107
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Återförda avskrivningar pga omklassificering	-	1 114 118
Årets avskrivningar	-4 391 158	-4 505 730
Utgående avskrivningar	-24 150 877	-19 759 719
<b>Redovisat värde</b>	<b>142 770 868</b>	<b>146 749 033</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	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	42 762	-
	Utgående anskaffningsvärden	42 762	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 138	-
	Utgående avskrivningar	-2 138	-
	<b>Redovisat värde</b>	<b>40 624</b>	<b>-</b>

Not 15	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	77 694	39 600
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 622 070	38 094
	Omklassificeringar m.m.	-303 042	-
	Utgående anskaffningsvärden	2 396 722	77 694
	<b>Redovisat värde</b>	<b>2 396 722</b>	<b>77 694</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	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	45 953	42 188
	Övriga förutbetalda kostnader	148 938	108 953
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>194 891</b>	<b>151 141</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.

<b>Not 19</b>	<b>Resultatdisposition</b>		
---------------	----------------------------	--	--

<i>Medel att disponera</i>			
Fond för verkligt värde			9 022 336
Balanserat resultat			-9 018 414
<b>Summa</b>			<b>3 922</b>
 <i>Förslag till disposition</i>			
Balanseras i ny räkning			3 922
<b>Summa</b>			<b>3 922</b>

<b>Not 20</b>	<b>Förfallotid skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
---------------	----------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>			
Förfaller senare än 5 år		1 253 701	562 808
 <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>			
 <i>Skulder till koncernföretag</i>			
Förfaller senare än 5 år		172 823 645	165 494 651

<b>Not 21</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda hyresintäkter		3 340 047	1 232 290
Övriga poster		1 119 495	161 743
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>4 459 542</b>	<b>1 394 033</b>

<b>Not 22</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
---------------	------------------------------	-------------------	-------------------

Inga Inga

<b>Not 23</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar		102 690 000	102 690 000
Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag		102 690 000	102 690 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>102 690 000</b>	<b>102 690 000</b>

<b>Not 24</b>	<b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>		
---------------	--	--	--

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.

2023070744373

Not 25	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
Avskrivningar		4 393 296	4 505 730
		<b>4 393 296</b>	<b>4 505 730</b>

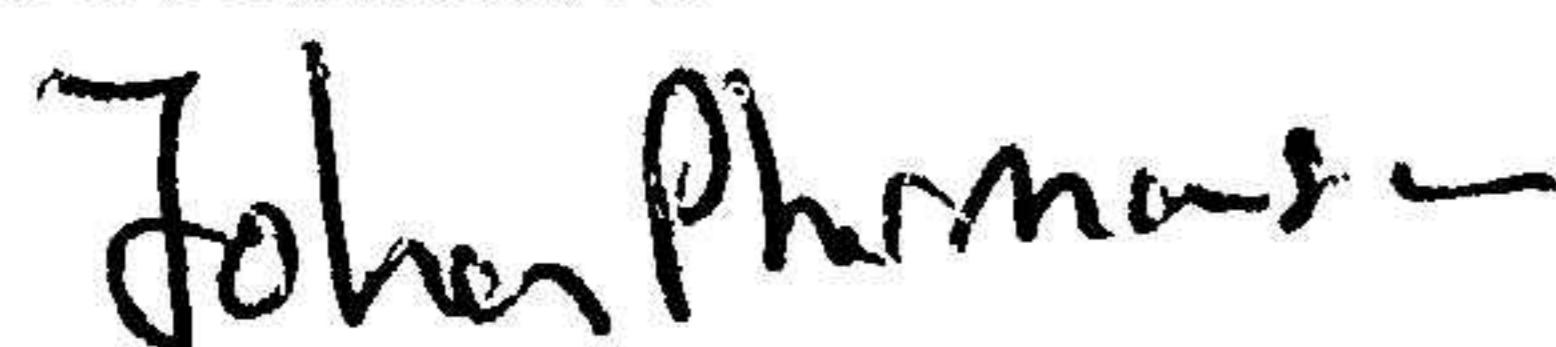
UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-06-19

  
Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20230620

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Magneten 30 AB  
Org.nr. 556870-5288

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Magneten 30 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 Magneten 30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Magneten 30 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.

#### 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 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 Magneten 30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Magneten 30 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorers ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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