

# Årsredovisning

---

## Stendörren Husbyborg 15:1 AB

556801-6306

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Husbyborg 15:1 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 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Husbyborg 15:1 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

#### Verksamhet

Styrelsen för Stendörren Husbyborg 15:1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

#### Förvaltningsberättelse

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Husbyborg 15:1 i Uppsala. Den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 4 438 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 investerat ca 10 mkr 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.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	4 042	1 956	4 069	3 819
Resultat efter finansiella poster	74	-1 435	-746	-403
Avkastning på eget kapital %	3	-62	-213	-20
Balansomslutning	46 459	35 196	35 749	34 266
Soliditet %	5	7	1	6

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då delar av lokalen som tidigare år var vakant har hyrts ut under året.

2023070719233

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 050 457	1 158 608	<b>2 309 065</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		1 158 608	-1 158 608	<b>0</b>
Årets resultat			-109 724	<b>-109 724</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 209 065</b>	<b>-109 724</b>	<b>2 199 341</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	2 209 065
Årets resultat	-109 724
<i>Summa</i>	<i>2 099 341</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	2 099 341
<i>Summa</i>	<i>2 099 341</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		4 042 043	1 956 175
Övriga rörelseintäkter		347 724	88 194
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 389 768</b>	<b>2 044 370</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-2 167 443	-1 449 845
Övriga externa kostnader		-7 778	-60 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-748 064	-760 394
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 923 285</b>	<b>-2 270 423</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>1 466 483</b>	<b>-226 053</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	213 805	166 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 606 246	-1 374 866
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 392 441</b>	<b>-1 208 626</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>74 042</b>	<b>-1 434 679</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	2 542 195
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>2 542 195</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>74 042</b>	<b>1 107 516</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	11	-183 766	51 092
<b>Årets resultat</b>		<b>-109 724</b>	<b>1 158 608</b>

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2023070719235

2022-12-31

2021-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	30 961 218	30 897 193
Inventarier, verktyg och installationer	13	53 137	—
Pågående nyanläggningar	14	9 933 353	721 211
Hysesgästanpassningar	15	172 536	158 760
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 120 244</b>	<b>31 777 164</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		2 797 337	2 797 337
Uppskjuten skattefordran		141 486	187 461
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 938 823</b>	<b>2 984 798</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 059 067</b>	<b>34 761 962</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

16

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 723	—
Fordringar hos koncernföretag		25 929	—
Aktuella skattefordringar		17 952	7 901
Övriga fordringar		927 670	309 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	25 036	102 298
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 006 310</b>	<b>419 723</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 393 917	14 021
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 393 917</b>	<b>14 021</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 400 227</b>	<b>433 744</b>
------------------------------------	--	------------------	----------------

## SUMMA TILLGÅNGAR

46 459 294

35 195 706

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>100 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	19	2 209 065	1 050 457
Årets resultat		-109 724	1 158 608
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 099 341</i>	<i>2 209 065</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 199 341</b>	<b>2 309 065</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	20	656 537	518 746
<b>Summa avsättningar</b>		<b>656 537</b>	<b>518 746</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	21	40 056 966	31 756 966
Övriga skulder		145 963	100 025
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 202 929</b>	<b>31 856 991</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		912 311	41 828
Skulder till koncernföretag		1 183 609	93 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 304 567	375 970
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 400 487</b>	<b>510 904</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 459 294</b>	<b>35 195 706</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2, 3

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 466 483	-226 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	25	1 392 440	760 394
Erhållen ränta		1 948	603
Erlagd ränta		-53	-
Betald inkomstskatt		-	185 327
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>2 860 818</i>	<i>720 271</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-374 730	658 454
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		9 629 328	-678 868
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 115 416</b>	<b>699 857</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10 735 520	-685 836
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 735 520</b>	<b>-685 836</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 379 896</b>	<b>14 021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>14 021</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 393 917</b>	<b>14 021</b>

## 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 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 utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.



#### Hysesintäkter

Hysesintäkter 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
Inventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	50 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

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

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

#### Leasing

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

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

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### **Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

2023070719242

Not 4	Intäkter	2022	2021
	Hysesintäkter	4 042 043	1 956 175
	Övriga rörelseintäkter	347 724	88 194
	Summa	4 389 768	2 044 370

Not 5	Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd	2022	2021
	Inom ett år	6 795 000	4 030 000
	Senare än ett år men inom fem år	25 719 000	14 948 000
	Senare än fem år	24 272 000	27 672 000
		<b>56 786 000</b>	<b>46 650 000</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 tabellen ovan:

Not 6	Ersättning till revisorer	2022	2021
-------	---------------------------	------	------

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

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

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2022	2021
	El och värmekostnader	-530 635	-429 164
	Underhåll	-198 790	-182 432
	Fastighetsskatt	-219 080	-219 080
	Övriga driftskostnader	-421 106	-504 232
	Övriga fastighetskostnader	-797 832	-114 937
		<b>-2 167 443</b>	<b>-1 449 845</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	26	36
		<b>26</b>	<b>36</b>

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

2023070719243

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
	Ränteintäkter från koncernföretag	211 857	165 637
	Övriga ränteintäkter	1 948	603
		<b>213 805</b>	<b>166 240</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader till koncernföretag	1 606 193	1 374 866
	Externa räntekostnader	53	–
		<b>1 606 246</b>	<b>1 374 866</b>

Not 11	Inkomstskatt	2022	2021
	Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:		
	<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>		
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-183 766	51 092
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-183 766</b>	<b>51 092</b>
	Effektiv skattesats (%)	-248	5
	<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
	Resultat före skatt	74 042	1 107 516
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	-15 253	-228 148
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	–	13 812
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-153 680	–
	Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-139 392	-134 353
	Avgår skattemässiga avskrivningar	255 795	258 701
	Outnyttjade underskott från föregående år	97 474	89 988
	Övrigt	-53 463	–
	Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-183 766	51 092
	Andra ej bokförda kostnader	8 490	–
	Andra bokförda intäkter	29	–
	<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-183 766</b>	<b>51 092</b>
	Effektiv skattesats (%)	-248	5

2023070719244

Not 12	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	37 129 499	37 129 499
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	753 145	–
	Utgående anskaffningsvärden	37 882 644	37 129 499
	Ingående avskrivningar	-6 232 306	-5 511 102
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-689 120	-721 204
	Utgående avskrivningar	-6 921 426	-6 232 306
	<b>Redovisat värde</b>	<b>30 961 218</b>	<b>30 897 193</b>

Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	56 219	–
	Utgående anskaffningsvärden	56 219	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 082	–
	Utgående avskrivningar	-3 082	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>53 137</b>	<b>–</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	721 211	91 775
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	9 212 142	629 436
	Utgående anskaffningsvärden	9 933 353	721 211
	<b>Redovisat värde</b>	<b>9 933 353</b>	<b>721 211</b>

Not 15	Hyresgäst Anpassningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	205 400	149 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	69 638	56 400
	Utgående anskaffningsvärden	275 038	205 400
	Ingående avskrivningar	-46 640	-7 450
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-55 862	-39 190
	Utgående avskrivningar	-102 502	-46 640
	<b>Redovisat värde</b>	<b>172 536</b>	<b>158 760</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 bolagets årsredovisning.

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2022-12-31

2021-12-31

Förutbetalda försäkringspremier

25 036

22 965

–

79 333

**Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

**25 036**

**102 298**

**Not 18 Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 19 Resultatdisposition**

*Medel att disponera*

Balanserat resultat

2 209 065

Årets resultat

-109 724

**Summa**

**2 099 341**

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning

2 099 341

**Summa**

**2 099 341**

**Not 20 Avsättningar**

2022-12-31

2021-12-31

Uppskjuten skatt temporära skillnader

656 537

518 746

*Redovisat värde vid årets utgång*

656 537

518 746

**Not 21 Förfallotid skulder**

2022-12-31

2021-12-31

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år

40 056 966

31 756 966

*Depositioner*

Förfaller senare än 5 år

145 963

100 025

2023070719246

**Not 22**      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**      **2022-12-31**      **2021-12-31**

Förskottsbetalda hyror	1 058 686	81 911
Övriga poster	245 881	294 059
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 304 567</b>	<b>375 970</b>

**Not 23**      **Ställda säkerheter**      **2022-12-31**      **2021-12-31**

Fastighetsinteckningar	35 550 000	35 550 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>35 550 000</b>	<b>35 550 000</b>

**Not 24**      **Eventualförpliktelser**      **2022-12-31**      **2021-12-31**

Inga      Inga

**Not 25**      **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 det har i nuläget inte påverkat bolagets verksamhet.

**Not 26**      **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**      **2022-12-31**      **2021-12-31**

Avskrivningar	1 392 440	760 394
	<b>1 392 440</b>	<b>760 394</b>

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2023-06-19

  
Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 Juni 2023

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Husbyborg 15:1 AB  
Org.nr. 556801-6306

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Husbyborg 15:1 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 Husbyborg 15:1 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 Husbyborg 15:1 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 Husbyborg 15:1 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 Husbyborg 15:1 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 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 revisionsred 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 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

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor