

# Årsredovisning

---

## Stendörren Magneten 33 AB

559066-5591

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Magneten 33 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Magneten 33 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *19/6 2024*. 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 *2024-06-19*



Erik Ranje

Styrelsen för Stendörren Magneteten 33 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Magneteten 33 i Stockholm. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 7 072 kvm.

### Investeringar

En fusion har genomförts under räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året fusionerades SPV Magneteten 33 i Stockholm AB, 559438-5360, in i bolaget.

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.

### Väsentliga risker och händelser 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.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	11 550	11 058	9 965	10 124	8 728
Resultat efter finansiella poster	-203	2 120	2 170	2 462	1 239
Rörelsemarginal %	64	60	56	57	49
Avkastning på eget kapital %	-15	52	27	20	8
Balansomslutning	166 055	117 580	112 038	108 419	100 432
Soliditet %	1	3	7	11	16

J

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	7 987 758	-3 966 013	<b>4 071 745</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-3 966 013	3 966 013	<b>0</b>
Fusionsresultat		-4 471 770		<b>-4 471 770</b>
Aktieägartillskott		20 770 000		<b>20 770 000</b>
Årets resultat			-20 317 493	<b>-20 317 493</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>20 319 975</b>	<b>-20 317 493</b>	<b>52 482</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	20 319 975
Årets resultat	-20 317 493
<i>Summa</i>	<i>2 482</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	2 482
<i>Summa</i>	<i>2 482</i>

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

7

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		11 549 826	11 058 313
Övriga rörelseintäkter		249 700	2 235
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 799 526</b>	<b>11 060 548</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-2 160 127	-2 392 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 278 605	-2 033 715
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 438 732</b>	<b>-4 426 166</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>7 360 794</b>	<b>6 634 382</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 899 322	715 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 463 430	-5 230 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 564 108</b>	<b>-4 514 753</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-203 314</b>	<b>2 119 629</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	80 160	-5 802 159
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>80 160</b>	<b>-5 802 159</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-123 154</b>	<b>-3 682 530</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-20 194 339	-283 483
<b>Årets resultat</b>		<b>-20 317 493</b>	<b>-3 966 013</b>

J

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

2023-12-31

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	118 571 904	94 469 002
Pågående nyanläggningar	14	478 714	84 088
Hysesgästanpassningar	15	651 811	298 437
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 702 429</b>	<b>94 851 527</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		45 119 176	21 241 029
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 119 176</b>	<b>21 241 029</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>164 821 605</b>	<b>116 092 556</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

16

#### Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		87 615	87 615
Övriga fordringar		177 008	236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	967 074	1 285 899
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 231 697</b>	<b>1 373 750</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 311	114 150
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 311</b>	<b>114 150</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 233 008</b>	<b>1 487 900</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

## SUMMA TILLGÅNGAR

<b>166 054 613</b>	<b>117 580 456</b>
--------------------	--------------------

7

		2023-12-31	2022-12-31
<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		20 319 975	7 987 758
Årets resultat		-20 317 493	-3 966 013
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 482	4 021 745
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 482</b>	<b>4 071 745</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 607 750	-
Akkumulerade överavskrivningar		27 171	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 634 921</b>	<b>-</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>20</b>		
Avsättningar för skatter		20 081 276	880 527
<b>Summa avsättningar</b>		<b>20 081 276</b>	<b>880 527</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>21</b>		
Skulder till koncernföretag		139 203 069	105 536 159
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>139 203 069</b>	<b>105 536 159</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		91 950	79 214
Skulder till koncernföretag		151 749	2 494 050
Aktuella skatteskulder		993 590	-
Övriga skulder	22	149 031	569 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 696 545	3 948 853
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 082 865</b>	<b>7 092 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>166 054 613</b>	<b>117 580 456</b>

8

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	7 360 794	6 634 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	27	2 278 605
Erhållen ränta	3 054	1 885
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>9 642 453</i>	<i>8 669 982</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-22 833 416	-6 501 906
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	40 207 631	-1 807 038
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>27 016 668</b>	<b>361 038</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 129 507	-246 888
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-27 129 507</b>	<b>-246 888</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-112 839</b>	<b>114 150</b>
Likvida medel vid årets början	114 150	-
Likvida medel vid årets slut	1 311	114 150

ank=20240712:2024071502009

✓

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

Stendörren Magneten 33 AB, org nr 559066-5591, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, org nr 556942-1679. Stendörren Stockholm 1 AB är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 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 18/6 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19/6 2024.

#### 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

Företaget 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 resultaträkningen.

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.

7

#### 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.

Byggnader skrivs av på 50 år, byggnadsinventarier på 10 år och hyresgästpassningar enligt hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

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

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

#### Leasing

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

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

#### Finansiella instrument

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

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

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

	2023	2022
Hyresintäkter	11 549 826	11 058 313
Övriga intäkter	249 700	2 235
	<b>11 799 526</b>	<b>11 060 548</b>

J

Not 5	Operationella leasingavtal	2023	2022
	Inom ett år	12 104 000	12 313 000
	Senare än ett år men inom fem år	33 437 000	44 314 000
	Senare än fem år	0	3 368 000
		<b>45 541 000</b>	<b>59 995 000</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 Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	-86 449	-87 570
	Fastighetsskatt	-200 860	-200 860
	El och värme	-631 698	-919 871
	Övriga driftskostnader	-458 416	-431 561
	Övriga fastighetskostnader	-782 704	-752 589
		<b>-2 160 127</b>	<b>-2 392 451</b>

#### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	40,67	38,68

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 896 268	713 686
	Externa ränteintäkter	3 054	1 885
		<b>1 899 322</b>	<b>715 571</b>

8

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-9 463 430	-5 230 324
		<b>-9 463 430</b>	<b>-5 230 324</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Avsättning till periodiseringsfond	-1 607 750	-
	Erhållna koncernbidrag	1 715 081	-
	Lämnade koncernbidrag	-	-5 802 159
	Förändring överavskrivningar	-27 171	-
		<b>80 160</b>	<b>-5 802 159</b>

Not 12	Inkomstskatt	2023	2022
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	-993 590	-
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-19 200 749	-283 483
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-20 194 339</i>	<i>-283 483</i>

Effektiv skattesats (%)	16 398	8
-------------------------	--------	---

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-123 154	-3 682 530
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	25 370	758 601
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-857 023	-772 220
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	523	49
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-467 432	-418 455
Avgår skattemässiga avskrivningar	304 972	297 994
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-19 200 749	-283 483
Outnyttjat underskott	-	69 874
Andra ej bokförda kostnader, direktavdrag	-	64 157
<i>Summa redovisad skatt</i>	<i>-20 194 339</i>	<i>-283 483</i>

Effektiv skattesats (%)	16 398	8
-------------------------	--------	---

ank=20240712-2024071502016

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	118 771 147	118 217 473
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	26 104 546	–
	Omklassificeringar m.m.	90 000	553 674
	Utgående anskaffningsvärden	144 965 693	118 771 147
	Ingående avskrivningar	-24 302 145	-22 281 433
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 091 644	-2 020 712
	Utgående avskrivningar	-26 393 789	-24 302 145
	<b>Redovisat värde</b>	<b>118 571 904</b>	<b>94 469 002</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	84 088	702 314
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	484 626	246 888
	Omklassificeringar m.m.	-90 000	-865 114
	Utgående anskaffningsvärden	478 714	84 088
	<b>Redovisat värde</b>	<b>478 714</b>	<b>84 088</b>

Not 15	Hyresgästpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	311 440	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	540 335	–
	Omklassificeringar m.m.	–	311 440
	Utgående anskaffningsvärden	851 775	311 440
	Ingående avskrivningar	-13 003	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-186 961	-13 003
	Utgående avskrivningar	-199 964	-13 003
	<b>Redovisat värde</b>	<b>651 811</b>	<b>298 437</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.

J

ank=20240712:2024071502017

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	47 455	39 336
	Övriga poster	4 125	127 625
	Förutbetalda hyresrabatter	915 494	1 118 938
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>967 074</b>	<b>1 285 899</b>

Not 18	Antal aktier och kvotvärde		
--------	----------------------------	--	--

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

Not 19	Förslag till resultatdisposition		
--------	----------------------------------	--	--

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	20 319 975
Årets resultat	-20 317 493
<b>Summa</b>	<b>2 482</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	2 482
<b>Summa</b>	<b>2 482</b>

Not 20	Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
--------	------------------------	------------	------------

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader på byggnader	20 081 276	880 527
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>20 081 276</b>	<b>880 527</b>

Not 21	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------	------------	------------

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år	139 203 069	105 536 159
--------------------------	-------------	-------------

Not 22	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Mervärdesskatt	—	97 075
Kredit hyresfaktura	149 031	472 833
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>149 031</b>	<b>569 908</b>

J

ank=20240712:2024071502018

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	3 633 545	3 847 853
	Övriga poster	63 000	101 000
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 696 545</b>	<b>3 948 853</b>

Not 24 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 25	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	110 844 000	80 784 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	110 844 000	80 784 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>110 844 000</b>	<b>80 784 000</b>

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Rysslands invasion av Ukraina pågår fortfarande. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 27	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	2 278 605	2 033 715
	<b>Summa</b>	<b>2 278 605</b>	<b>2 033 715</b>

UNDERSKRIFTER


Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Magneten 33 AB  
Org.nr. 559066-5591

Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Magneten 33 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stendörren Magneten 33 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Magneten 33 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 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. Risker 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 33 AB för år 2023 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 Magneten 33 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

*Johan Pharmanson*

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor