

# Årsredovisning

---

## Stendörren Stockholm 4 AB

556972-6630

Styrelsen för Stendörren Stockholm 4 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 Stockholm 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma <sup>19/6 2024</sup>. 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 19/6 2024

  
Erik Ranje

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger rörelsedrivande dotterbolag med fastighetsförvaltning. Fastigheterna utgörs i väsentlighet av industrilokaler.

### Investeringar

Under året har bolaget inte gjort några investeringar.

### Avyttringar

Bolaget har inte avyttrat något under året.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Resultat efter finansiella poster	-7 641	5 339	21 692	6 732
Avkastning på eget kapital %	-13	8	37	18
Balansomslutning	1 220 464	1 257 404	1 298 003	1 246 766
Soliditet %	5	5	5	3

ank=20240712;2024071500808

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	58 996 423	6 734 584	<b>65 781 007</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		6 734 584	-6 734 584	<b>0</b>
Årets resultat			-7 782 593	<b>-7 782 593</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>65 731 007</b>	<b>-7 782 593</b>	<b>57 998 414</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	65 731 007
Årets resultat	-7 782 593
<i>Summa</i>	<i>57 948 414</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	57 948 414
<i>Summa</i>	<i>57 948 414</i>

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

3

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Övriga rörelseintäkter		6 747 443	7 992 939
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 747 443</b>	<b>7 992 939</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-6 426 131	-7 614 014
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>5</b>	<b>-6 426 131</b>	<b>-7 614 014</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>321 312</b>	<b>378 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-27 228 374	-1 905 823
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	103 282 151	53 273 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-84 016 520	-46 407 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 962 743</b>	<b>4 960 009</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 641 431</b>	<b>5 338 934</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	9	-141 162	2 039 804
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-141 162</b>	<b>2 039 804</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 782 593</b>	<b>7 378 738</b>
<b>Skatter</b>	<b>10</b>		
Skatt på årets resultat		-	-644 153
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 782 593</b>	<b>6 734 585</b>

ank=20240712;2024071500809

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	298 764 479	203 935 853
Fordringar hos koncernföretag		882 664 292	1 021 158 943
Andra långfristiga värdepappersinnehav		30 709 754	483 038
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 212 138 525</i>	<i>1 225 577 834</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 212 138 525</b>	<b>1 225 577 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		–	29 275 908
Övriga fordringar		422	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 325 231	2 550 129
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>8 325 653</i>	<i>31 826 055</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 325 653</b>	<b>31 826 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 220 464 178</b>	<b>1 257 403 889</b>

2

ank=20240712:2024071500810

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>13</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>14</b>		
Balanserat resultat		65 731 007	58 996 423
Årets resultat		-7 782 593	6 734 584
<i>Summa fritt eget kapital</i>		57 948 414	65 731 007
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 998 414</b>	<b>65 781 007</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>15</b>		
Skulder till kreditinstitut		619 492 897	548 688 380
Skulder till koncernföretag		528 695 677	545 837 105
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 148 188 574</b>	<b>1 094 525 485</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 854 988	95 590 993
Skulder till koncernföretag		1 317 521	1 416 265
Övriga skulder		9 905	19 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>16</b>	94 776	70 733
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 277 190</b>	<b>97 097 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 220 464 178</b>	<b>1 257 403 889</b>

7

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	321 312	378 925
-Erhållen ränta	23 116 834	–
Erlagd ränta	-40 308 866	-18 640 551
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-16 870 720</i>	<i>-18 261 626</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	91 377 531	56 013 574
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-61 226 622	-130 661 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>20</b>	<b>-92 909 250</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av aktier i dotterföretag	–	44 278 961
Förvärv av finansiella tillgångar	–	16 613 217
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>–</b>	<b>60 892 178</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna koncernbidrag	–	133 980
Upptagna lån	–	570 000 000
Amortering av lån	-13 280 189	-538 116 908
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-13 280 189</b>	<b>32 017 072</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

ank=20240712;2024071500812

7

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741, med säte i Stockholm.

Moderföretag för hela koncernen som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår i är också Stendörren Fastigheter AB (publ).

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19 juni 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 årsredovisning

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.

#### 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 management arvode och finansiella intäkter.

J

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

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

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.

J

#### 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.

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.

#### 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 tillämplade 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 andelar i koncernföretag.

J

Not 4 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 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 Fastighets AB (publ), org nr 556825-4741.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 2023 2022

Inköp från andra koncernföretag, i %	100	100
Försäljning till andra koncernföretag	100	100

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag 2023 2022

Nedskrivning andelar i dotterbolag	-28 076 387	-1 905 823
Återförda nedskrivning	848 013	0
	<b>-27 228 374</b>	<b>-1 905 823</b>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2023 2022

Ränteintäkter från koncernföretag	81 666 194	52 210 088
Övriga ränteintäkter	21 615 957	1 063 057
	<b>103 282 151</b>	<b>53 273 145</b>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter 2023 2022

Räntekostnader till koncernföretag	-45 208 531	-28 731 026
Externa räntekostnader	-35 772 150	-16 795 830
Marknadsvärdering derivat	1 500 877	-
Övriga finansiella kostnader	-4 536 716	-880 457
	<b>-84 016 520</b>	<b>-46 407 313</b>

Not 9 Bokslutsdispositioner 2023 2022

Erhållna koncernbidrag	-	2 039 804
Lämnade koncernbidrag	-141 162	-
	<b>-141 162</b>	<b>2 039 804</b>

7

ank=20240712;2024071500817

Not 10	Inkomstskatt	2023	2022
Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:			
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>			
	Justering för tidigare år	–	-108 784
	Förändring av uppskjuten skatt på underskott	–	-535 369
	<i>Summa redovisad skatt</i>	–	-644 153
	Effektiv skattesats (%)	–	-9
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>			
	Resultat före skatt	-7 782 593	7 378 737
	Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	1 603 214	-1 520 020
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	309 185	-266
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3 659 534	–
	Outnyttjade underskott	0	–
	Nedskrivning andelar	-5 609 043	–
	Årets utnyttjande av tidigare års underskott som ej redovisats som tillg.	37 110	498 258
	Nedskrivning av finansiella tillgångar	–	392 600
	Skatteeffekt av andra bokförda intäkter	–	-14 725
	<i>Summa redovisad skatt</i>	0	-644 153
	Effektiv skattesats (%)	–	-9

Not 11	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	205 841 676	248 214 814
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	122 057 000	–
	Försäljningar/utrangeringar	–	-42 373 138
	Utgående anskaffningsvärden	327 898 676	205 841 676
	Ingående nedskrivningar	-1 905 823	–
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	-27 228 374	-1 905 823
	Utgående nedskrivningar	-29 134 197	-1 905 823
	<b>Redovisat värde</b>	<b>298 764 479</b>	<b>203 935 853</b>

Dotterföretag	Org.nr	Säte
Fastighets AB Vitgröet	556905-8687	Stockholm

Antal andelar	1 000	1 000
Kapitalandel (%)	100	100
Rösträttsandel (%)	100	100
Redovisat värde	58 607 955	29 442 955

J

Stendörren Stockholm 4 AB  
556972-6630

13(16)

ank=20240712:2024071500818

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Magneten 30 AB	556870-5288	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			52 796 427	18 869 427

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Magneten 18 AB	556700-5466	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			59 771 929	30 576 929

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Magneten 12 AB	556870-5296	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			46 384 610	20 529 610

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Elementet 1	556812-4233	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			16 590 476	16 590 476

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Brandthovdagatan 26 AB	556738-0067	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			0	0

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Kvartersgatan 13	556978-3318	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			4 110 658	4 110 658

J

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Enholmen AB	556641-7605	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			51 348 923	51 348 923

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Annelundsgatan 11 m.fl	556701-7594	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			0	0

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stendörren Gnejsgatan 10 AB	556732-7555	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			16 502 698	16 502 698

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Kvittenvägen 26	556973-6241	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel (%)			100	100
Rösträttsandel (%)			100	100
Redovisat värde			21 758 000	17 870 000

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Fastighets AB Okvistavägen 15	556913-5816	Stockholm		
Antal andelar			1 000	1 000
Kapitalandel			100	100
Rösträttsandel			100	100
Redovisat värde			0	0

<b>Dotterföretag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Stenvreten 5:68 AB	556988-0478	Stockholm		
Antal andelar			–	1 000
Kapitalandel			–	100
Rösträttsandel			–	100
Redovisat värde			–	0

7

Not 12 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver avsättningar och derivat klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

För samtliga finansiella instrument förutom derivat 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.

Derivaten redovisas till det lägsta av upplupet anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Not 13 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 14 Resultatdisposition

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	65 731 007
Årets resultat	-7 782 593
<b>Summa</b>	<b>57 948 414</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	57 948 414
<b>Summa</b>	<b>57 948 414</b>

Not 15 Förfallotid skulder

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

*Skulder till kreditinstitut*

Förfaller senare än 5 år	619 492 897	548 688 380
--------------------------	-------------	-------------

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år	528 695 677	545 837 105
--------------------------	-------------	-------------

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Upplupna räntekostnader	94 776	70 733
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>94 776</b>	<b>70 733</b>

Not 17 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser.

Not 18 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder till kreditinstitut

Pantsatta aktier i dotterföretag

298 764 479

203 935 583

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2023

2022

Nedskrivning andelar i dotterbolag

-27 228 374

-1 905 823

UNDERSKRIFTER

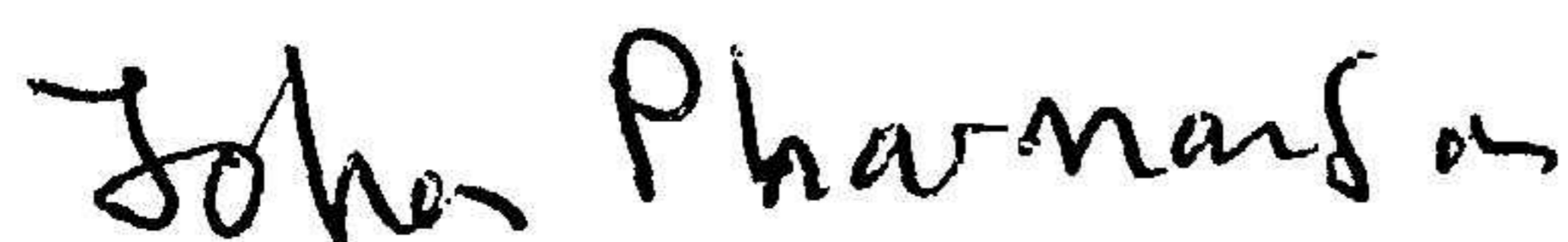
Stockholm 2024 -06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -06-19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Stockholm 4 AB  
Org.nr. 556972-6630

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stendörren Stockholm 4 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 Stockholm 4 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 Stockholm 4 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. 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 Stockholm 4 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Stockholm 4 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.

### 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 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 19/6 2024.

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor