

# Årsredovisning

---

## Stendörren Kalvsvik 16:17 AB

559002-5705

Styrelsen för Stendörren Kalvsvik 16:17 AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 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 - 17
- Underskrifter	17

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Kalvsvik 16:17 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 Kalvsvik 16:17 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

##### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kalvsvik 16:17 i Haninge. Fastigheten utgörs av industrilokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 3 804 kvm.

##### Investeringar

Bolaget har under 2023 gjort investeringar i fastigheten om ca 3,3 miljoner kronor.

##### 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.

##### 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.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	5 462	4 583	523	1 593
Resultat efter finansiella poster	-122	180	-3 054	-3 504
Rörelsemarginal %	59	53	-257	-106
Avkastning på eget kapital %	-4	4	-216	-4 882
Balansomslutning	60 901	64 523	59 112	56 115
Soliditet %	5	7	2	1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 361 864	3 305 746	<b>4 717 610</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		3 305 746	-3 305 746	<b>0</b>
Årets resultat			-1 544 206	<b>-1 544 206</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 667 610</b>	<b>-1 544 206</b>	<b>3 173 404</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	4 667 610
Årets resultat	-1 544 206
<i>Summa</i>	<i>3 123 404</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	3 123 404
<i>Summa</i>	<i>3 123 404</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning 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		5 462 003	4 582 858
Övriga rörelseintäkter		78 422	300
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 540 425</b>	<b>4 583 158</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-1 257 744	-1 385 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 073 496	-777 478
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>8</b>	<b>-2 331 240</b>	<b>-2 163 196</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 209 185</b>	<b>2 419 962</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 229 342	604 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 560 169	-2 844 320
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 330 827</b>	<b>-2 239 970</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-121 642</b>	<b>179 992</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-1 272 301	3 307 713
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 272 301</b>	<b>3 307 713</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 393 943</b>	<b>3 487 705</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	-150 263	-181 959
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 544 206</b>	<b>3 305 746</b>

ank=20240712:2024071501572

# BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	44 871 707	42 409 997
Pågående nyanläggningar	14	74 713	4 105 391
Hysesgästanpassningar	15	620 564	118 976
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		45 566 984	46 634 364
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		13 326 737	15 044 351
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		13 326 737	15 044 351
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 893 721</b>	<b>61 678 715</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	16		
Övriga fordringar		1 478 954	2 184 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	528 445	651 428
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 007 399	2 836 097
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		70	8 135
<i>Summa kassa och bank</i>		70	8 135
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 007 469</b>	<b>2 844 232</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 901 190</b>	<b>64 522 947</b>

ank=20240712;2024071501573

ank=20240712:2024071501574

		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>			
Balanserat resultat	19	4 667 610	1 361 864
Årets resultat		-1 544 206	3 305 746
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 123 404	4 667 610
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 173 404</b>	<b>4 717 610</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
<b>20</b>			
Periodiseringsfonder		42 042	42 042
Ackumulerade överavskrivningar		37 536	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>79 578</b>	<b>42 042</b>
<b>Avsättningar</b>			
<b>21</b>			
Avsättningar för skatter		316 298	166 035
<b>Summa avsättningar</b>		<b>316 298</b>	<b>166 035</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>22</b>			
Skulder till koncernföretag		55 188 716	57 324 000
Övriga skulder		258 825	258 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 447 541</b>	<b>57 582 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		104 630	47 344
Skulder till koncernföretag		81 625	224 175
Aktuella skatteskulder		6 168	24 459
Övriga skulder	23	277 984	253 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 413 962	1 465 074
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 884 369</b>	<b>2 014 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 901 190</b>	<b>64 522 947</b>

J

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2, 3

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		3 209 185	2 419 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
- Avskrivningar	28	1 073 496	777 478
- Realisationsvinst		4 030 678	-
Erhållen ränta		25 179	2 023
Erlagd ränta		-113	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>8 338 425</i>	<i>3 199 463</i>
Förändringar i rörelsekapital			
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 017 437	-3 945 619
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-8 044 746	2 753 820
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 311 116</b>	<b>2 007 664</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 036 794	-1 999 529
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 717 613	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 319 181</b>	<b>-1 999 529</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 065</b>	<b>8 135</b>
Likvida medel vid årets början		8 135	-
Likvida medel vid årets slut		70	8 135

ank=20240712;2024071501575

J

## NOTER

### Not 1 Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 18/6 2024 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 19/6 2024.

#### 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

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 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

Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkning.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden.

Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

#### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

#### Finansiella intäkter och kostnader

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

#### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### Aktuell inkomstskatt

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

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

#### Uppskjuten inkomstskatt

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

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

#### Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

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

J

#### Lånekostnader

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier	3 år
Markanläggningar	10 år
Byggnader	50 år

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.

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.

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. *J*

Not 4	Intäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	5 462 003	4 582 858
	Övriga intäkter	78 422	300
		<b>5 540 425</b>	<b>4 583 158</b>

Not 5	Operationella leasingavtal - företaget som hyresvärd	2023	2022
	Inom ett år	5 865 000	5 521 000
	Senare än ett år men inom fem år	13 123 000	18 469 000
		<b>18 988 000</b>	<b>23 990 000</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, fastighetskatt 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 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 7	Direkta fastighetskostnader	2023	2022
	Underhåll	-178 891	-138 302
	Fastighetsskatt	-182 925	-182 925
	El och värme	-168 499	-241 971
	Driftkostnader	-272 145	-279 021
	Övriga fastighetskostnader	-455 284	-543 499
		<b>-1 257 744</b>	<b>-1 385 718</b>

Not 8	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2023	2022
-------	---	------	------

	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag, i %	47,47	47,56
--	--	-------	-------

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

7

ank=20240712:2024071501581

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 204 163	602 327
	Övriga ränteintäkter	25 179	2 023
		<b>1 229 342</b>	<b>604 350</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader till koncernföretag	-4 560 056	-2 844 320
	Externa räntekostnader	-113	-
		<b>-4 560 169</b>	<b>-2 844 320</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2023	2022
	Avsättning till periodiseringsfond	-	-42 042
	Erhållna koncernbidrag	-	3 349 755
	Lämnade koncernbidrag	-1 234 765	-
	Förändring överavskrivning	-37 536	-
		<b>-1 272 301</b>	<b>3 307 713</b>

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

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Aktuell skatt	-	-25 982
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-150 263	-155 977
<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-150 263</b>	<b>-181 959</b>

Effektiv skattesats (%)	11	-5
-------------------------	----	----

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-1 393 943	3 487 705
---------------------	------------	-----------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	287 152	-718 467
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-548 222	521 245
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5 178	416
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	-150 263	-155 977
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar	-217 274	-160 160
Avgår skattemässig avskrivning	323 694	316 137
Andra ej bokförda kostnader	149 640	14 847
Periodiseringsfond	-168	-
<i>Summa redovisad skatt</i>	<b>-150 263</b>	<b>-181 959</b>

Effektiv skattesats (%)	11	-5
-------------------------	----	----

3

ank=20240712:2024071501582

Not 13	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	46 302 338	46 224 175
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 310 388	–
	Omklassificeringar m.m.	–	78 163
	Utgående anskaffningsvärden	49 612 726	46 302 338
	Ingående avskrivningar	-3 892 341	-3 125 667
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-848 678	-766 674
	Utgående avskrivningar	-4 741 019	-3 892 341
	<b>Redovisat värde</b>	<b>44 871 707</b>	<b>42 409 997</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 105 391	2 313 805
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	1 869 964
	Omklassificeringar m.m.	-4 030 678	-78 378
	Utgående anskaffningsvärden	74 713	4 105 391
	<b>Redovisat värde</b>	<b>74 713</b>	<b>4 105 391</b>

Not 15	Hyresgäst Anpassningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	129 780	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	726 406	129 780
	Utgående anskaffningsvärden	856 186	129 780
	Ingående avskrivningar	-10 804	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-224 818	-10 804
	Utgående avskrivningar	-235 622	-10 804
	<b>Redovisat värde</b>	<b>620 564</b>	<b>118 976</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=20240712:2024071501583

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	27 573	22 848
	Förutbetalda hyresrabatter	492 583	621 083
	Övriga förutbet kostn/upplupna int	8 289	7 497
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>528 445</b>	<b>651 428</b>

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 19 Resultatdisposition

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	4 667 610
Årets resultat	-1 544 206
<b>Summa</b>	<b>3 123 404</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	3 123 404
<b>Summa</b>	<b>3 123 404</b>

Not 20 Obeskattade reserver

*Periodiseringsfonder*

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

*Akkumulerade överavskrivningar*

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

*Summa obeskattade reserver*

79 578	42 042
--------	--------

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt avseende:

Temporära skillnader på byggnader	316 298	166 035
<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>316 298</b>	<b>166 035</b>

J

ank=20240712;2024071501584

Not 22	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	55 188 716	57 324 000
	<i>Övriga skulder</i>		
	Förfaller senare än 5 år	258 825	258 825

Not 23	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Mervärdesskatt	278 700	249 801
	Övriga skulder	-716	3 582
		<b>277 984</b>	<b>253 383</b>

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	1 346 998	1 410 390
	Övriga poster	66 964	54 684
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 413 962</b>	<b>1 465 074</b>

Not 25 Eventualförpliktelser

I bolaget finns inte några eventualförpliktelser

Not 26	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 024 000	55 024 000
	<i>Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag</i>	<i>55 024 000</i>	<i>55 024 000</i>
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>55 024 000</b>	<b>55 024 000</b>

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

7

Not 28	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
	Avskrivningar	1 073 496	777 478
		<b>1 073 496</b>	<b>777 478</b>

UNDERSKRIFTER

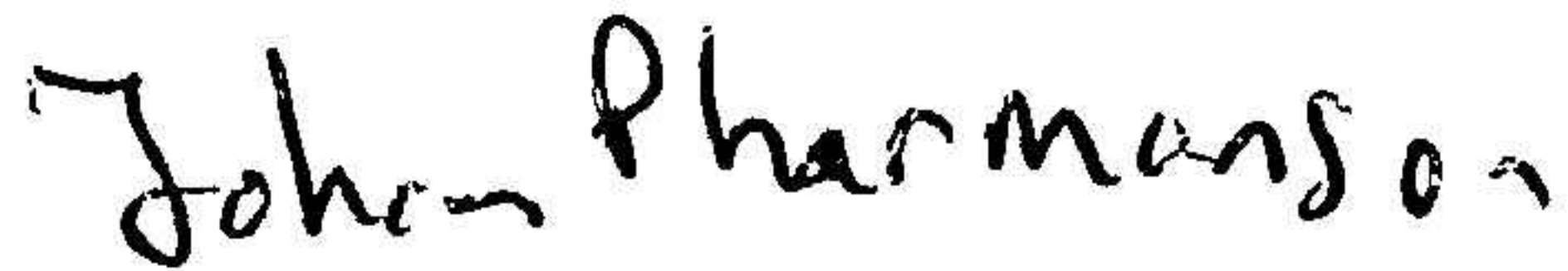
Stockholm 2024-06-18



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 06 19

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kalvsvik 16:17 AB  
Org.nr. 559002-5705

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kalvsvik 16:17 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kalvsvik 16:17 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Kalvsvik 16:17 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 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 revisionsred 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 Kalvsvik 16:17 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Kalvsvik 16:17 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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.

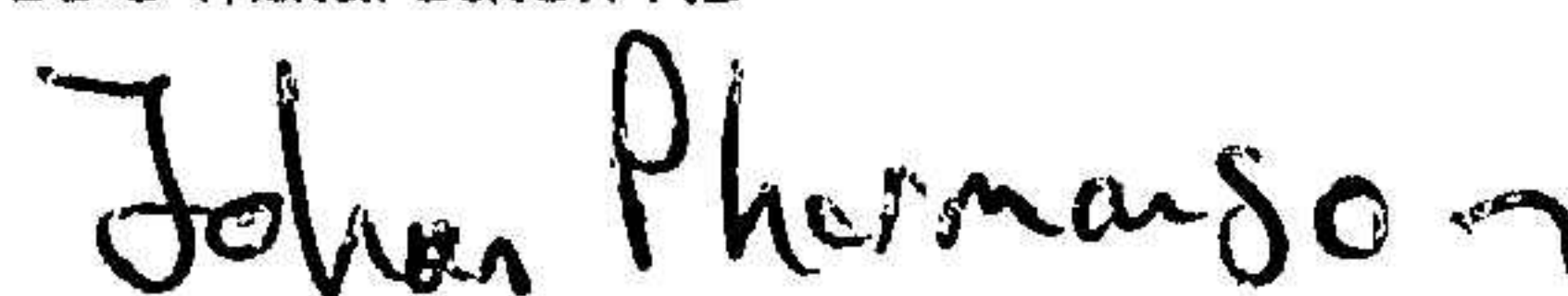
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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

Auktoriserad revisor