

# Årsredovisning

för

## Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB

559269-3914

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Mikael Nicander, Styrelseledamot

2024-06-25

Styrelsen för Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Fabrikören 7 i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus Fastigheter 1 AB, org. nr. 559269-6388, med säte i Stockholm.

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org. nr. 559269-9507 med säte i Stockholm är moderbolaget i koncernen och upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen och ledande befattningshavare följer löpande det rådande inflation- och ränteläget för att säkerställa att det inte påverkar utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2020/21</b><br>(16 mån) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|----------------------------|
| Nettoomsättning                   | 3 355       | 3 036       | 1 082                      |
| Resultat efter finansiella poster | 1 049       | 929         | -302                       |
| Soliditet (%)                     | 52,9        | 26,9        | 22,4                       |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 25 000                    | 7 500 000                      | 872 178                   | <b>8 397 178</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 872 178                        | -872 178                  | <b>0</b>         |
| Årets resultat                              |                           |                                | 1 036 335                 | <b>1 036 335</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>25 000</b>             | <b>8 372 178</b>               | <b>1 036 335</b>          | <b>9 433 513</b> |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 8 070 052        |
| årets vinst            | 1 036 335        |
|                        | <b>9 106 387</b> |
| <br>                   |                  |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 9 106 387        |
|                        | <b>9 106 387</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

|  | Not | 2023-01-01        | 2022-01-01        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
|  | 1   | -2023-12-31       | -2022-12-31       |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                   |                   |
| Nettoomsättning                                      |     | 3 355 444         | 3 035 524         |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 38 572            | 254 516           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>3 394 016</b>  | <b>3 290 040</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                   |                   |
| Handelsvaror   |     | -539 241          | -1 166 482        |
| Övriga externa kostnader                             |     | -252 390          | -360 327          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -556 566          | -356 151          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-1 348 197</b> | <b>-1 882 960</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>2 045 819</b>  | <b>1 407 080</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 2 861             | 139               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 2   | -999 852          | -478 389          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-996 991</b>   | <b>-478 250</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>1 048 828</b>  | <b>928 830</b>    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |     |                   |                   |
| Erhållna koncernbidrag                               |     | 315 000           | 0                 |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |     | <b>315 000</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>1 363 828</b>  | <b>928 830</b>    |
| <b>Skatter</b>                                       |     |                   |                   |
| Skatt på årets resultat                              |     | -327 493          | -56 652           |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>1 036 335</b>  | <b>872 178</b>    |

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark   | 3 | 12 615 477        | 5 583 779         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 4 | 1 803 109         | 110 330           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 | 60 967            | 8 511 993         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |   | <b>14 479 553</b> | <b>14 206 102</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Fordringar hos koncernföretag                  |  | 0                 | 12 510 810        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |  | <b>0</b>          | <b>12 510 810</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |  | <b>14 479 553</b> | <b>26 716 912</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                |                  |
|--|--|----------------|------------------|
| Övriga fordringar                            |  | 81 373         | 2 101 027        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 47 500         | 92 176           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>128 873</b> | <b>2 193 203</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 2 669 315        | 1 145 113        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>2 669 315</b> | <b>1 145 113</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 798 188</b> | <b>3 338 316</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

17 277 741

30 055 228

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 070 052

7 197 874

Årets resultat

1 036 335

872 178

**Summa fritt eget kapital**

**9 106 387**

**8 070 052**

**Summa eget kapital**

**9 131 387**

**8 095 052**

#### Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

0

19 992 000

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**19 992 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

122 683

603 638

Skulder till koncernföretag

7 470 644

0

Skatteskulder

387 695

56 652

Övriga skulder

151 332

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14 000

1 307 886

**Summa kortfristiga skulder**

**8 146 354**

**1 968 176**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 277 741**

**30 055 228**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

|  |       |
|--|-------|
| Byggnader                                | 25 år |
| Hyregästanpassningar                     | 10 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 år  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                         | 2023            | 2022            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader, koncern | -999 600        | -251 954        |
| Räntekostnader, övrigt  | -252            | -226 435        |
|                         | <b>-999 852</b> | <b>-478 389</b> |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 195 355         | 6 497 505        |
| Inköp   | 8 465             | 0                |
| Omklassificeringar                              | 7 483 386         | -302 150         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>13 687 206</b> | <b>6 195 355</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -611 576          | -292 193         |
| Årets avskrivningar                             | -460 153          | -319 383         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 071 729</b> | <b>-611 576</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 615 477</b> | <b>5 583 779</b> |

**Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31     |
|---|------------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 183 866          | 183 866        |
| Omklassificeringar                              | 1 789 192        | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 973 058</b> | <b>183 866</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -73 536          | -36 768        |
| Årets avskrivningar                             | -96 413          | -36 768        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-169 949</b>  | <b>-73 536</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 803 109</b> | <b>110 330</b> |

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31       |
|---|---------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 8 511 993     | 2 505 350        |
| Inköp   | 821 552       | 8 506 643        |
| Omklassificeringar                              | -9 272 578    | -2 500 000       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>60 967</b> | <b>8 511 993</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>60 967</b> | <b>8 511 993</b> |

**Not 6 Långfristiga skulder**

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0          | 0          |
|  | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 20 400 000        | 20 400 000        |
|                      | <b>20 400 000</b> | <b>20 400 000</b> |

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2024-06-23

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB, org.nr 559269-3914

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB.

### 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 Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 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 Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 24 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor