

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Stenen

556754-5743

Räkenskapsåret

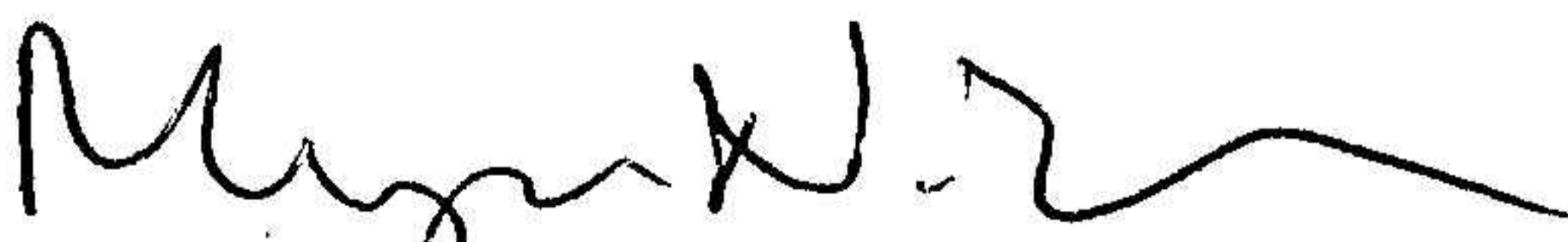
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Stenen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 4 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Varberg 2025-06-05



Magnus Nilsson

ank=20250626;2025063002381

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Stenen**

556754-5743

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Fastighets AB Stenen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är fastighetsförvaltning.

Någon förändring av verksamheten är inte planerad för år 2025.

Företaget har sitt säte i Varberg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några väsentliga händelser har ej skett under året.

### Ägarförhållande

<b>Moderbolag</b>	<b>Org nr</b>	<b>Säte</b>
PAMN Red Holding AB	559200-9269	Varberg

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	5 136	4 829	4 599	4 443
Resultat efter finansiella poster	-670	-559	-145	986
Balansomslutning	43 640	44 779	45 658	49 619
Eget kapital	644	739	841	940

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	740 859	-101 827	739 032
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-101 827	101 827	0
Årets resultat			-95 395	-95 395
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>639 032</b>	<b>-95 395</b>	<b>643 637</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	639 032
årets förlust	-95 395
	<b>543 637</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	543 637
	<b>543 637</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		5 135 986	4 829 239
Övriga rörelseintäkter	2	36 958	17 531
		<b>5 172 944</b>	<b>4 846 770</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 072 416	-2 599 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 331 635	-1 331 635
		<b>-4 404 051</b>	<b>-3 931 044</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>768 893</b>	<b>915 726</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	3	60 792	32 988
Räntekostnader	4	-1 499 649	-1 508 107
		<b>-1 438 857</b>	<b>-1 475 119</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-669 964</b>	<b>-559 393</b>
Bokslutsdispositioner	5	550 000	431 600
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-119 964</b>	<b>-127 793</b>
Skatt på årets resultat	6	24 569	25 966
<b>Årets resultat</b>		<b>-95 395</b>	<b>-101 827</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

41 672 958

43 004 592

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

162 358

136 339

**Summa anläggningstillgångar**

**41 835 316**

**43 140 931**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

206 550

27 561

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

109 754

132 647

**316 304**

**160 208**

*Kassa och bank*

1 488 186

1 477 431

**Summa omsättningstillgångar**

**1 804 490**

**1 637 639**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**43 639 806**

**44 778 570**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

639 032

740 859

Årets resultat

-95 395

-101 827

543 637

639 032

#### Summa eget kapital

643 637

739 032

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

27 906 250

27 906 250

Leverantörsskulder

305 560

211 407

Skulder till koncernföretag

14 092 916

15 478 394

Aktuella skatteskulder

69 910

66 787

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

621 533

376 700

#### Summa kortfristiga skulder

42 996 169

44 039 538

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 639 806

44 778 570

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnad	15-100 år
Markanläggningar	20 år

För byggnader har skillnad i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, vars nyttjandeperiod bedömts som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	15 år

#### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden) i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde. Då lånens kapitalbindning endast avser ett år åt gången är dessa klassificerade som kortfristig skuld, avsikten är dock att löpande förlänga lånen årsvis.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering och då säkringen bedöms som effektiv.

#### *Säkring av ränterisk*

För att säkra räntan på lån till kreditinstitut har avtal om ränteswappar ingåtts. Per balansdagen är 55% av låneskulden räntesäkrad.

#### **Intäktsredovisning**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften intäktsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Bolagets leasingavtal utgörs av hyresavtal avseende bostäder. Dessa avtal är löpande med möjlighet för hyresgästen att säga upp avtalen på 3 månader.

#### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning: Företagets samlade tillgångar.

#### **Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	2024	2023
Elstöd	0	17 531
	0	17 531

#### **Not 3 Ränteintäkter**

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	60 792	32 988
	60 792	32 988

#### **Not 4 Räntekostnader**

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-660 758	-501 630
Övriga räntekostnader	-838 891	-1 006 477
	-1 499 649	-1 508 107

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Återföring av periodiseringsfonder	0	85 000
Erhållna koncernbidrag	550 000	346 600
	<b>550 000</b>	<b>431 600</b>

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 450	-49
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	26 019	26 015
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>24 569</b>	<b>25 966</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 528 659	59 528 659
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 528 659</b>	<b>59 528 659</b>
Ingående avskrivningar	-16 524 067	-15 192 432
Årets avskrivningar	-1 331 635	-1 331 635
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 855 702</b>	<b>-16 524 067</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 672 957</b>	<b>43 004 592</b>

### Not 8 Ställda säkerheter & eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000
	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>

Några eventalförpliktelser finns ej.

## Not 9 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas.

Skulder	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>2024.12.31</b>		
Ränteswappar	0	363 752
	<b>0</b>	<b>363 752</b>
<b>2023.12.31</b>		
Ränteswappar	0	698 738
	<b>0</b>	<b>698 738</b>

Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på kreditinstituten värderingar. Säkringsredovisning tillämpas, se vidare under redovisningsprinciper.

## Not 10 Händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser har ej inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Not 11 Koncernuppgifter

Namn	Org.nr	Säte
PAMN Red Holding AB	559200-9269	Varberg

PAMN Red Holding AB upprättar koncernredovisning.

## Inköp och försäljning inom koncernen

Varken under året eller föregående år har några koncerninterna försäljningar ägt rum. Koncerninterna inköp har under året uppgått till 8% (7%).

Varberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Stenen, org. nr 556754-5743

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Stenen för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Stenens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Stenen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Stenen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Stenen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**MAGNUS NILSSON**

Underskrivare 1

Serienummer: 7745fa6f168b1a[...]29452c079e2e1

IP: 194.132.xxx.xxx

2025-04-02 17:45:22 UTC



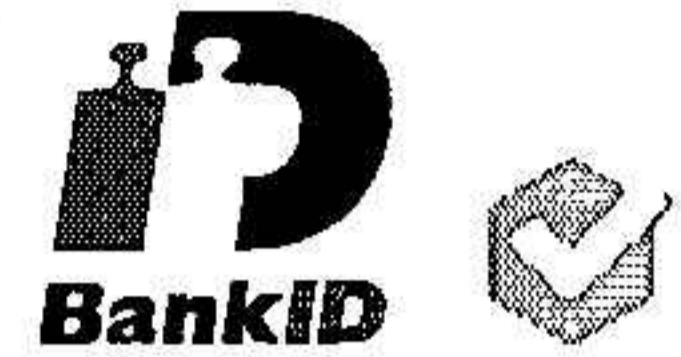
**Carl Fredrik Johan Gustav Waern**

Underskrivare 2

Serienummer: dbdf33780deceb[...]4c5d6406b5163

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-04-05 08:22:29 UTC



ank=20250626;2025063002387

Penneo dokumentnyckel: PH7QR-SVWYS-P9ITF-M2DDF-OKI00-VQRRO

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.