

Årsredovisning för  
**Stenkvista Fastighets AB**  
559088-1214

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stenkvista Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-19. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2025-05-19



Axel Graflund  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stenkvista Fastighets AB, 559088-1214, med säte i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sven Graflund Fastighets AB, 559344-9175 med säte i Eskilstuna.

### Allmänt om verksamheten

Verksamheten är inriktad på att äga och förvalta fastigheter.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	8 718 967	8 209 381	7 845 920	7 640 016	7 572 276
Balansomslutning	58 984 893	58 907 932	57 689 581	45 772 791	47 406 687
Resultat efter finansiella poster	2 265 165	1 795 794	2 515 591	3 125 219	3 577 240
Soliditet %	15,6	14,7	12,7	12,3	6,6

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets slut

Samarbete med Nrluze inletts mars 2025 mätning av temperatur och fukt för att få ner fjärrvärmeförbrukningen, de garanterar minst 10% mindre förbrukning.  
Bruksvärdering gjord sommaren 2024, Skräddaren 22.

I övrigt inga väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets slut.

### Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	50 000	7 261 769	1 344 895
Förlusttäckning från fonder		1 344 895	-1 344 895
Årets resultat			529 426
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>8 606 664</b>	<b>529 426</b>

### Förslag till disposition av företagets resultat

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	8 606 664
Årets resultat	529 426
Totalt	9 136 090
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	9 136 090
Totalt	9 136 090

Vad beträffar företaget resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

*g*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		8 718 967	8 209 381
Övriga rörelseintäkter		-	6 362
		<u>8 718 967</u>	<u>8 215 743</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 258 496	-4 296 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-50 844	-50 832
		<u>-4 309 340</u>	<u>-4 347 441</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 409 627</b>	<b>3 868 302</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 523	6 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 155 985	-2 079 119
		<u>-2 144 462</u>	<u>-2 072 508</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 265 165</b>	<b>1 795 794</b>
Bokslutsdispositioner		-1 600 000	-100 000
		<u>-1 600 000</u>	<u>-100 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>665 165</b>	<b>1 695 794</b>
Skatt på årets resultat		-135 739	-350 899
		<u>-135 739</u>	<u>-350 899</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>529 426</b>	<b>1 344 895</b>

Σ

2025053006867

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	2 633 546	2 684 390
		<u>2 633 546</u>	<u>2 684 390</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran		11 572	10 138
		<u>11 572</u>	<u>10 138</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 645 118</u>	<u>2 694 528</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		31 178	93 608
Fordringar hos koncernföretag		53 059 027	52 413 859
Aktuell skattefordran		456 513	248 228
Övriga fordringar		72 037	72 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 961	60 203
		<u>53 627 716</u>	<u>52 888 627</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 712 059</u>	<u>3 324 777</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>56 339 775</u>	<u>56 213 404</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>58 984 893</u>	<u>58 907 932</u>

*g*

2025053006868

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		8 606 664	7 261 769
Årets resultat		529 426	1 344 895
		<u>9 136 090</u>	<u>8 606 664</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 186 090</u>	<u>8 656 664</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	3	47 152 474	47 644 206
		<u>47 152 474</u>	<u>47 644 206</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		491 732	491 732
Leverantörsskulder		345 890	431 188
Skulder till koncernföretag		520 000	520 000
Övriga kortfristiga skulder		198 520	15 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 090 187	1 148 609
		<u>2 646 329</u>	<u>2 607 062</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>58 984 893</u>	<u>58 907 932</u>

5

2025053006869

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har tagits upp till de belopp som beräknas inflyta.

#### **Komponentindelning**

Materilla anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttnadeperioder. Nyttjandeperioderna varierar mellan 10 och 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar.

Företaget har inga temporära skillnader förutom de som återspeglas i obeskattade reserver.

#### **Inkomstskatt**

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt färdigas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt avser skillnader mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde för byggnader.

#### **Koncernuppgifter**

Hithin AB, 559282-5151 är moderbolag till Sven Graflund Fastighets AB, 559344-9175 som är moderbolag till Stenkvista Fastighets AB. 

## Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 044 475	3 044 475
Utgående anskaffningsvärden	3 044 475	3 044 475
Ingående avskrivningar	-360 085	-309 253
Årets avskrivningar	-50 844	-50 832
Utgående avskrivningar	-410 929	-360 085
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 633 546</b>	<b>2 684 390</b>
Varav mark	850 129	850 129

## Not 3 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare 2-5 år från balansdagen	1 966 928	1 966 928
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	45 185 546	45 677 278
	<b>47 152 474</b>	<b>47 644 206</b>

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.


2025053006871

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**


	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	49 150 700	49 150 700
	<u>49 150 700</u>	<u>49 150 700</u>

**Underskrifter**


Eskilstuna den 16/5 - 2025

  
Axel Graflund  
Styrelseledamot

250516  
Datum

  
Carolina Graflund  
Styrelseledamot


250516  
Datum

  
Sven Graflund  
Styrelseledamot

250516  
Datum

  
Julia Graflund  
Styrelseledamot

250516  
Datum

  
Nils Graflund  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 19/5-2025

  
Alf Ekström  
Auktoriserad revisor

2025053006872



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenkvista Fastighets AB

Org.nr. 559088 - 1214

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stenkvista Fastighets AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenkvista Fastighets ABs 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 Stenkvista Fastighets AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören 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. 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Stenkvista Fastighets AB 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 styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Stenkvista Fastighets AB enligt god revisionsred 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta

den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 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 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.

Eskilstuna 2025 - 05 - 19

  
Alf Ekström  
Auktoriserad revisor

Att denna fotokopia rätt återger  
originalhandlingen, intygar:

  
Grant Thornton Sweden AB