

Årsredovisning
för
Stenhus Örebro Expeditören 13&17 AB
559080-1535

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-04.
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:

Linda Strauss, Styrelseledamot
2026-05-07

Styrelsen för Stenus Örebro Expeditören 13&17 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 fastigheterna Expeditören 17 & Expeditören 13 i Örebro.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till MaxFastigheter i Sverige AB, org. nr. 556937-5487.

Stenus 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

Bolaget har under januari 2025 sålts internt från sin tidigare ägare MaxFastigheter i Sverige AB, org.nr 556937-5487 till Stenus Fastigheter 3 TopCo 1 AB, org.nr. 5592636780.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 828	896	3 789	4 121
Resultat efter finansiella poster	-1 145	-2 903	-481	1 569
Soliditet (%)	32	32	33	33

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Omsättningens ökning beror på uthyrning av vakanta lokaler.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	11 680 717	-988 309	10 742 408
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-988 309	988 309	0
Årets resultat			-453 066	-453 066
Belopp vid årets utgång	50 000	10 692 408	-453 066	10 289 342

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 692 408
årets förlust	-453 066
	10 239 342
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 239 342
	10 239 342

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 827 896	896 099
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 827 896	896 099
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-607 955	-946 887
Övriga externa kostnader		-410 820	-506 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 024 500	-965 740
Summa rörelsekostnader		-2 043 275	-2 418 694
Rörelseresultat		-215 379	-1 522 595
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-825
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-929 939	-1 380 058
Summa finansiella poster		-929 939	-1 380 883
Resultat efter finansiella poster		-1 145 318	-2 903 478
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		700 000	1 917 000
Summa bokslutsdispositioner		700 000	1 917 000
Resultat före skatt		-445 318	-986 478
Skatter			
Skatt på årets resultat		-7 748	-1 831
Årets resultat		-453 066	-988 309

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	24 081 365	24 323 296
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 168 038	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	25 648	919 375
Summa materiella anläggningstillgångar		25 275 051	25 242 671

Summa anläggningstillgångar

25 275 051

25 242 671

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		7 730 816	8 424 624
Övriga fordringar		39 212	184 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 384	213 231
Summa kortfristiga fordringar		7 925 412	8 822 204

Kassa och bank

Kassa och bank		16 974	19 168
Summa kassa och bank		16 974	19 168
Summa omsättningstillgångar		7 942 386	8 841 372

SUMMA TILLGÅNGAR

33 217 437

34 084 043

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 692 408

11 680 717

Årets resultat

-453 066

-988 309

Summa fritt eget kapital

10 239 342

10 692 408

Summa eget kapital

10 289 342

10 742 408

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

417 269

417 269

Summa obeskattade reserver

417 269

417 269

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

21 535 000

21 871 000

Summa långfristiga skulder

21 535 000

21 871 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

336 000

336 000

Leverantörsskulder

0

31 197

Skatteskulder

18 599

83 128

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

621 227

603 041

Summa kortfristiga skulder

975 826

1 053 366

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 217 437

34 084 043

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	33 år
Inventarier, verktyg och installationer	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

	2025	2024
Räntekostnader lån	927 300	1 375 807
Övriga räntekostnader	2 639	4 251
	929 939	1 380 058

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 481 423	30 979 315
Inköp	714 432	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 497 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 195 855	29 481 423
Ingående avskrivningar	-5 158 127	-4 192 387
Årets avskrivningar	-956 363	-965 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 114 490	-5 158 127
Utgående redovisat värde	24 081 365	24 323 296

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	864 191	0
Omklassificeringar	371 984	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 236 175	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-68 137	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 137	0
Utgående redovisat värde	1 168 038	0

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	919 375	0
Inköp	0	919 375
Omklassificeringar	-893 727	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 648	919 375
Utgående redovisat värde	25 648	919 375

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Ilias Georgiadis
Ilias Georgiadis
Ordförande
2026-04-28

Tomas Georgiadis
Tomas Georgiadis
Styrelseledamot
2026-04-29

Mikael Nicander
Mikael Nicander
Styrelseledamot
2026-04-28

Linda Strauss
Linda Strauss
Styrelseledamot
2026-04-28

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Örebro Expeditören 13&17 AB, org.nr 559080-1535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Örebro Expeditören 13&17 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Örebro Expeditören 13&17 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Örebro Expeditören 13&17 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 Örebro Expeditören 13&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 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. 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 Örebro Expeditören 13&17 AB för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Örebro Expeditören 13&17 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 30 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor