

Årsredovisning

för

Stenhus Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 AB

556968-3427

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-06.

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

2026-03-18

Styrelsen för Stenhus Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 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 fastigheten Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 i Upplands-Bro.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus DB Holdco 2 AB, org. nr. 559415-0616, 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	28 760	25 092	26 300	22 881
Resultat efter finansiella poster	9 030	2 606	13 371	5 326
Soliditet (%)	28	25	35	32

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	46 413 588	-2 123 373	44 390 215
Disposition enligt beslut av extra bolagsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 123 373	2 123 373	0
Årets resultat			6 533 174	6 533 174
Belopp vid årets utgång	100 000	44 290 215	6 533 174	50 923 389

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 290 215
årets vinst	6 533 174
	50 823 389
disponeras så att	
i ny räkning överföres	50 823 389
	50 823 389

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		28 760 252	25 091 735
Övriga rörelseintäkter		109 084	36 793
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		28 869 336	25 128 528
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-5 718 090	-8 592 668
Övriga externa kostnader		-1 536 393	-1 369 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 024 132	-2 312 801
Summa rörelsekostnader		-10 278 615	-12 274 489
Rörelseresultat		18 590 721	12 854 039
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 709	368 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-9 567 841	-10 616 588
Summa finansiella poster		-9 561 132	-10 247 815
Resultat efter finansiella poster		9 029 589	2 606 224
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-3 510 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-3 510 000
Resultat före skatt		9 029 589	-903 776
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 496 415	-1 219 597
Årets resultat		6 533 174	-2 123 373

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	82 263 736	78 859 692
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 667 362	3 348 106
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	751 398	5 369 385
Summa materiella anläggningstillgångar		85 682 496	87 577 183

Summa anläggningstillgångar

85 682 496

87 577 183

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	14 927
Fordringar hos koncernföretag		98 485 362	89 515 185
Övriga fordringar		1 108 050	1 206 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 213 928	1 478 817
Summa kortfristiga fordringar		100 807 340	92 215 563

Summa omsättningstillgångar

100 807 340

92 215 563

SUMMA TILLGÅNGAR

186 489 836

179 792 746

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

44 290 215

46 413 588

Årets resultat

6 533 174

-2 123 373

Summa fritt eget kapital

50 823 389

44 290 215

Summa eget kapital

50 923 389

44 390 215

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

625 329

625 329

Summa obeskattade reserver

625 329

625 329

Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag

112 500 000

123 076 925

Summa långfristiga skulder

112 500 000

123 076 925

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

50 076

0

Leverantörsskulder

397 595

466 336

Skulder till koncernföretag

12 658 250

0

Skatteskulder

2 533 915

2 309 696

Övriga skulder

1 097 418

5 184

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 703 864

8 919 061

Summa kortfristiga skulder

22 441 118

11 700 277

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

186 489 836

179 792 746

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
Markanläggningar	20 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, koncern	-9 554 567	-9 630 769
Räntekostnader, övrigt	-13 274	-985 819
	-9 567 841	-10 616 588

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 756 075	93 756 075
Omklassificeringar	5 747 432	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 503 507	93 756 075
Ingående avskrivningar	-14 896 383	-12 639 204
Årets avskrivningar	-2 343 388	-2 257 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 239 771	-14 896 383
Utgående redovisat värde	82 263 736	78 859 692

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 291 973	2 888 245
Inköp	0	3 403 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 291 973	6 291 973
Ingående avskrivningar	-2 943 867	-2 888 245
Årets avskrivningar	-680 744	-55 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 624 611	-2 943 867
Utgående redovisat värde	2 667 362	3 348 106

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 369 385	6 544 299
Inköp	1 129 445	2 162 366
Omklassificeringar	-5 747 432	-3 337 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 398	5 369 385
Utgående redovisat värde	751 398	5 369 385

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	112 500 000	123 076 925
	112 500 000	123 076 925

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	124 800 000	124 800 000
	124 800 000	124 800 000

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-03-03.

Stockholm

Ilias Georgiadis
Ilias Georgiadis
Ordförande
2026-03-03

Tomas Georgiadis
Tomas Georgiadis
Styrelseledamot
2026-03-03

Mikael Nicander
Mikael Nicander
Styrelseledamot
2026-03-03

Linda Strauss
Linda Strauss
Styrelseledamot
2026-03-03

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Bro Klöv & Lilla Ullevi 1:12 AB, org.nr 556968-3427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Bro Klöv & Lilla Ullevi 1:12 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 Bro Klöv & Lilla Ullevi 1:12 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 Bro Klöv & Lilla Ullevi 1:12 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 Bro Klöv & Lilla Ullevi 1:12 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 Bro Klöv & Lilla Ullevi 1:12 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Bro Klöv & Lilla Ullevi 1:12 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 5 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor