

# Årsredovisning

för

## Stenhus Tumba Samariten 1 AB

559081-3092

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 Tumba Samariten 1 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 Samariten 1 i Botkyrka.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 AB, org.nr. 559509-3203.

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*

Bolaget har under januari 2025 sålts internt från sin tidigare ägare Stenhus Fastigheter 1 AB, org. nr. 559269-6388 till Stenhus Fastigheter 1 TopCO 1 AB, org.nr 559509-3203.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	50 750	47 480	45 680	40 925
Resultat efter finansiella poster	-1 855	-12 945	-8 710	-10 163
Soliditet (%)	16,1	17,7	25,4	25,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	91 503 793	384 935	<b>91 938 728</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		384 935	-384 935	<b>0</b>
Årets resultat			-3 488 407	<b>-3 488 407</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>91 888 728</b>	<b>-3 488 407</b>	<b>88 450 321</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	91 888 728
årets förlust	-3 488 407
	<b>88 400 321</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	88 400 321
	<b>88 400 321</b>

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

## Resultaträkning

Not  
1

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	50 749 939	47 479 801
Övriga rörelseintäkter	879 297	680 452
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>51 629 236</b>	<b>48 160 253</b>

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-8 363 180	-8 401 031
Övriga externa kostnader	-2 739 447	-2 298 146
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-12 487 564	-26 639 788
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-23 590 191</b>	<b>-37 338 965</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>28 039 045</b>	<b>10 821 288</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 971	49 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	-29 901 405	-23 815 531
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-29 894 434</b>	<b>-23 766 353</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 855 389</b>	<b>-12 945 065</b>

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	0	13 330 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>13 330 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 855 389</b>	<b>384 935</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-1 633 018	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-3 488 407</b>	<b>384 935</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	343 808 143	351 292 845
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	3 967 595	1 489 797
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	809 861	1 582 416
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>348 585 599</b>	<b>354 365 058</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>348 585 599</b>	<b>354 365 058</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		551 115	49 305
Fordringar hos koncernföretag		199 573 738	163 130 000
Övriga fordringar		250	1 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 046 144	1 113 325
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>201 171 247</b>	<b>164 294 291</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 094 569	921 750
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 094 569</b>	<b>921 750</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>202 265 816</b>	<b>165 216 041</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>550 851 415</b>	<b>519 581 099</b>

## 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

91 888 728

91 503 792

Årets resultat

-3 488 407

384 935

**Summa fritt eget kapital**

**88 400 321**

**91 888 727**

**Summa eget kapital**

**88 450 321**

**91 938 727**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

402 041 808

Skulder till koncernföretag

437 239 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**437 239 000**

**402 041 808**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

971 313

78 169

Skulder till koncernföretag

0

12 370 245

Skatteskulder

1 633 018

0

Övriga skulder

1 359 313

763 616

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21 198 450

12 388 534

**Summa kortfristiga skulder**

**25 162 094**

**25 600 564**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**550 851 415**

**519 581 099**

## 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	50 år
Markanläggningar	20 år
Hyresgästpassning	25 år
Byggnadsinventarier	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 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	410 874 211	410 869 728
Justering hänförlig till jämningsmoms	0	-107 517
Omklassificeringar	3 431 085	112 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>414 305 296</b>	<b>410 874 211</b>
Ingående avskrivningar	-59 581 367	-48 703 674
Årets avskrivningar	-10 915 786	-11 019 753
Justering hänförlig till jämningsmoms	0	142 060
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 497 153</b>	<b>-59 581 367</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>343 808 143</b>	<b>351 292 844</b>

**Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	121 057 394	121 057 394
Omklassificeringar	4 049 572	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 106 966</b>	<b>121 057 394</b>
Ingående avskrivningar	-119 567 597	-103 805 502
Årets avskrivningar	-1 571 774	-15 762 095
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-121 139 371</b>	<b>-119 567 597</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 967 595</b>	<b>1 489 797</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 582 416	0
Inköp	6 583 975	1 582 416
Omklassificeringar	-7 356 530	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>809 861</b>	<b>1 582 416</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>809 861</b>	<b>1 582 416</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Företagsinteckning	437 970 000	437 970 000
	<b>437 970 000</b>	<b>437 970 000</b>

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03

Stockholm

*Linda Strauss*  
Linda Strauss  
Ordförande  
2026-03-03

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Styrelseledamot  
2026-03-03

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander  
Styrelseledamot  
2026-03-03

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis  
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 Tumba Samariten 1 AB, org.nr 559081-3092

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Tumba Samariten 1 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 Tumba Samariten 1 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 Tumba Samariten 1 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 Tumba Samariten 1 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](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 Tumba Samariten 1 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 Tumba Samariten 1 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 5 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor