

# Årsredovisning

för

## Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB

559153-7294

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-25.

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

2025-04-30

Styrelsen för Stenus Södertälje Företagaren 1 AB 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).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget innehar en fastighet med beteckningen Företagaren 1.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 1 AB, org nr 559269-6388 med säte i Stockholm.

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*

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	11 302	10 926	9 870	9 598
Resultat efter finansiella poster	726	-1 167	-897	-730
Soliditet (%)	9,1	30,8	35,6	29,2

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	27 259 069	-3 493 707	<b>23 815 362</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-16 300 000		<b>-16 300 000</b>
Balanseras i ny räkning		-3 493 707	3 493 707	<b>0</b>
Årets resultat			-47 320	<b>-47 320</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 465 362</b>	<b>-47 320</b>	<b>7 468 042</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 465 361
årets förlust	-47 320
	<b>7 418 041</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	16 300 000
i ny räkning överföres	-8 881 959
	<b>7 418 041</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		11 302 042	10 926 024
Övriga rörelseintäkter		15 681	31 877
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 317 723</b>	<b>10 957 901</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-785 756	-745 693
Övriga externa kostnader		-1 093 784	-448 600
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 245 571	-7 483 382
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 125 111</b>	<b>-8 677 675</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 192 612</b>	<b>2 280 226</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		346	10 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-3 467 386	-3 457 144
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 467 040</b>	<b>-3 446 835</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>725 572</b>	<b>-1 166 609</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-2 300 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-2 300 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>725 572</b>	<b>-3 466 609</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-772 892	-27 098
<b>Årets resultat</b>		<b>-47 320</b>	<b>-3 493 707</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	60 049 519	55 096 200
Inventarier, verktyg och installationer	4	6 944 469	1 332 017
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	13 532 297	19 329 232
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 526 285</b>	<b>75 757 449</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 526 285</b>	<b>75 757 449</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		144 688	197 178
Övriga fordringar		1 017 009	312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 250	104 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 265 947</b>	<b>301 740</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1 316 876
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 316 876</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 265 947</b>	<b>1 618 616</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 792 232</b>	<b>77 376 065</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### 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

7 465 361

27 259 068

Årets resultat

-47 320

-3 493 707

**Summa fritt eget kapital**

**7 418 041**

**23 765 361**

**Summa eget kapital**

**7 468 041**

**23 815 361**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

69 122 994

48 782 390

**Summa långfristiga skulder**

**69 122 994**

**48 782 390**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

584 471

383 309

Skulder till koncernföretag

2 566 125

3 027 503

Skatteskulder

816 235

43 377

Övriga skulder

0

438 987

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 234 366

885 138

**Summa kortfristiga skulder**

**5 201 197**

**4 778 314**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**81 792 232**

**77 376 065**

## 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	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

	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-1 768	-995
Räntekostnader, koncern	-3 465 618	-3 456 149
	<b>-3 467 386</b>	<b>-3 457 144</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 681 060	72 681 060
Omklassificeringar	8 696 238	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 377 298</b>	<b>72 681 060</b>
Ingående avskrivningar	-17 584 860	-13 950 804
Årets avskrivningar	-3 742 919	-3 634 056
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 327 779</b>	<b>-17 584 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 049 519</b>	<b>55 096 200</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	20 676 267	20 676 267
Omklassificeringar	7 115 104	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 791 371</b>	<b>20 676 267</b>
Ingående avskrivningar	-19 344 250	-15 494 924
Årets avskrivningar	-1 502 652	-3 849 326
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 846 902</b>	<b>-19 344 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 944 469</b>	<b>1 332 017</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 329 232	11 360 898
Inköp	10 014 406	7 968 334
Omklassificeringar	-15 811 342	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 532 296</b>	<b>19 329 232</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 532 296</b>	<b>19 329 232</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	71 652 000	71 652 000
	<b>71 652 000</b>	<b>71 652 000</b>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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.

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

Stockholm 2025-04-25

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis

*Linda Strauss*  
Linda Strauss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB

Org.nr 559153-7294

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Södertälje Företagaren 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

#### *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 Södertälje Företagaren 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 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 lämpligt, 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **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 Södertälje Företagaren 1 AB för räkenskapsåret 2024 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 Södertälje Företagaren 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2025-04-25

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor