

# Årsredovisning

för

## Stenhus Norrköping Orrekulla 1:56 AB

559326-3741

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 Stenus Norrköping Orrekulla 1:56 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 Orrekulla 1:56 i Norrköping.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 1 TopCo 4 AB, org.nr. 559312-6229.

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.

Bolaget har under räkenskapsåret bytt ägare internt från Stenus Reverse Holdco 7 AB, org. nr. 559312-5973 till Stenus Fastigheter 1 TopCo 4 AB, org.nr. 559312-6229.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b> (18 mån)
Nettoomsättning	1 947	1 911	1 647	1 463
Resultat efter finansiella poster	136	705	534	-1 150
Soliditet (%)	3,5	6,7	4,7	2,7

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	25 000	1 068 700	396 272	<b>1 489 972</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		396 272	-396 272	<b>0</b>
Årets resultat			-83 122	<b>-83 122</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 464 972</b>	<b>-83 122</b>	<b>1 406 850</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 464 972
årets förlust	-83 122
	<b>1 381 850</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 381 850
	<b>1 381 850</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	1 946 750	1 911 320
Övriga rörelseintäkter	60 531	1 059 612
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 007 281</b>	<b>2 970 932</b>

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	89 923	-238 108
Övriga externa kostnader	-306 932	-329 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-189 313	-182 592
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-406 322</b>	<b>-750 222</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 600 959</b>	<b>2 220 710</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 464 922	-1 515 487
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 464 922</b>	<b>-1 515 496</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>136 037</b>	<b>705 214</b>

### Resultat före skatt

**136 037**                      **705 214**

### Skatter

Skatt på årets resultat	-219 159	-308 942
<b>Årets resultat</b>	<b>-83 122</b>	<b>396 272</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	8 232 359	8 241 173
Inventarier, verktyg och installationer	4	178 955	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	23 272	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 434 586</b>	<b>8 241 173</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**8 434 586**

**8 241 173**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		10 560	12 827
Fordringar hos koncernföretag		32 105 428	14 103 358
Övriga fordringar		1	1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 115 989</b>	<b>14 116 186</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**32 115 989**

**14 116 186**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**40 550 575**

**22 357 359**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 464 972

1 068 700

Årets resultat

-83 122

396 272

**Summa fritt eget kapital**

**1 381 850**

**1 464 972**

**Summa eget kapital**

**1 406 850**

**1 489 972**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

18 888 420

18 888 420

**Summa långfristiga skulder**

**18 888 420**

**18 888 420**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

23 272

0

Skulder till koncernföretag

19 180 097

1 066 033

Skatteskulder

530 850

356 336

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

521 086

556 598

**Summa kortfristiga skulder**

**20 255 305**

**1 978 967**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**40 550 575**

**22 357 359**

## 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

##### 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 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 815 835	8 815 835
Inköp	0	0
Omklassificeringar	177 774	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 993 609</b>	<b>8 815 835</b>
Ingående avskrivningar	-574 662	-392 070
Årets avskrivningar	-186 588	-182 592
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-761 250</b>	<b>-574 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 232 359</b>	<b>8 241 173</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	382 726	0
Omklassificeringar	-359 454	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 272</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 272</b>	<b>0</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	181 680	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 680</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 725	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 725</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>178 955</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 888 420	18 888 420
	<b>18 888 420</b>	<b>18 888 420</b>

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03

Stockholm

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande  
2026-03-03

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

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis  
Styrelseledamot  
2026-03-03

*Linda Strauss*  
Linda Strauss  
Styrelseledamot  
2026-03-03

Stenhus Norrköping Orrekulla 1:56 AB  
Org.nr 559326-3741

9 (9)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Norrköping Orrekulla 1:56 AB, org.nr 559326-3741

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Norrköping Orrekulla 1:56 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 Norrköping Orrekulla 1:56 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 Norrköping Orrekulla 1:56 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 Norrköping Orrekulla 1:56 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 Norrköping Orrekulla 1:56 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 Norrköping Orrekulla 1:56 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