

# Årsredovisning

för

## Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB

556176-3151

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 Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 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 har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kyrkbyn 2.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus Fastigheter 1 AB, org nr 559269-6388 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	5 157	3 537	4 359	4 208
Resultat efter finansiella poster	1 229	1 338	1 223	1 453
Soliditet (%)	20,7	24,4	27,3	29,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	400 000	2 751 838	80 000	11 986 303	-2 363 701	<b>12 854 440</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 363 701	2 363 701	<b>0</b>
Förskjutning fritt/bundet		-40 620		40 620		<b>0</b>
Årets resultat					-2 651 525	<b>-2 651 525</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>400 000</b>	<b>2 711 218</b>	<b>80 000</b>	<b>9 663 222</b>	<b>-2 651 525</b>	<b>10 202 915</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 663 222
årets förlust	-2 651 525
	<b>7 011 697</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 011 697
	<b>7 011 697</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		5 156 552	3 537 048
Övriga rörelseintäkter		40 323	1 331 421
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 196 875</b>	<b>4 868 469</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-277 666	-163 993
Övriga externa kostnader		-361 569	-305 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 446 178	-1 457 062
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 085 413</b>	<b>-1 926 677</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 111 462</b>	<b>2 941 792</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-92	192
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 882 511	-1 603 780
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 882 603</b>	<b>-1 603 588</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 228 859</b>	<b>1 338 204</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-3 880 000	-3 700 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 880 000</b>	<b>-3 700 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 651 141</b>	<b>-2 361 796</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-384	-1 905
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 651 525</b>	<b>-2 363 701</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	37 385 980	38 821 837
Inventarier, verktyg och installationer	4	196 107	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	49 875	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 631 962</b>	<b>38 821 837</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	6	0	11 471 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>11 471 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 631 962</b>	<b>50 292 837</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		11 610 532	0
Övriga fordringar		7 796	79 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	12 243
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 618 328</b>	<b>91 516</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		0	2 269 511
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>2 269 511</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 618 328</b>	<b>2 361 027</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

49 250 290

52 653 864

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400 000	400 000
Uppskrivningsfond	7	2 711 218	2 751 838
Reservfond		80 000	80 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 191 218</b>	<b>3 231 838</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 663 222	11 986 303
Årets resultat		-2 651 525	-2 363 701
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 011 697</b>	<b>9 622 602</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 202 915</b>	<b>12 854 440</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
	9, 10	33 723 000	8 818 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 723 000</b>	<b>8 818 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	785 700	26 476 200
Leverantörsskulder		2 514	22 586
Skulder till koncernföretag		3 880 000	3 700 000
Skatteskulder		2 289	78 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		653 872	704 429
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 324 375</b>	<b>30 981 224</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 250 290</b>	<b>52 653 864</b>

## 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.

Bolaget har ingen anställd personal och inga löner har utbetalats.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

	2024	2023
Räntekostnader övriga	-1 882 511	-1 603 780
	<b>-1 882 511</b>	<b>-1 603 780</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 412 878	49 336 179
Årets aktiveringar	0	76 699
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 412 878</b>	<b>49 412 878</b>
Ingående avskrivningar	-13 342 879	-11 926 437
Årets avskrivningar	-1 398 646	-1 416 442
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 741 525</b>	<b>-13 342 879</b>
Ingående uppskrivningar	3 385 000	3 385 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 385 000</b>	<b>3 385 000</b>
Ingående avskrivningar	-633 162	-592 542
Årets avskrivningar	-37 211	-40 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-670 373</b>	<b>-633 162</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 385 980</b>	<b>38 821 837</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	206 428	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 428</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-10 321	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 321</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>196 107</b>	<b>0</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	76 699
Inköp	256 303	0
Omklassificeringar	-206 428	-76 699
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 875</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 875</b>	<b>0</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	11 471 000	13 671 000
Avgående fordringar	-11 471 000	-2 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>11 471 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>11 471 000</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	2 751 838	2 792 458
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-40 620	-40 620
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 711 218</b>	<b>2 751 838</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	6 269 400
	<b>0</b>	<b>6 269 400</b>

**Not 9 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 34 509 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-33 723 000	-8 818 200
	<b>-33 723 000</b>	<b>-8 818 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-785 700	-26 476 200
	<b>-785 700</b>	<b>-26 476 200</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	37 800 000	37 800 000
	<b>37 800 000</b>	<b>37 800 000</b>

**Not 11 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

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander

*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 Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, org.nr 556176-3151

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 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 för Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 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 Botkyrka Kyrkbyn 2 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 Botkyrka Kyrkbyn 2 AB för år 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 Botkyrka Kyrkbyn 2 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 25 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor