

# Årsredovisning

för

## Stenhus Karlstad Fanfaren 6 AB

556930-7696

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-26.

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

2026-05-27

Styrelsen för Stenhus Karlstad Fanfaren 6 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 Fanfaren 6 i Karlstad.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus Fastigheter 1 TopCo 2 AB, 559509-3252, 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*

Bolaget har under året sålts internt från MaxFastigheter 1 AB, org.nr. 559379-2921 till Stenhus Fastigheter 1 TopCo 2 AB, org.nr 559509-3252.

Styrelsen och ledande befattningshavare följer löpande det rådande inflation- och ränteläget för att säkerställa att det inte påverkar utvecklingen i företagets verksamhet, ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	16 732	17 708	20 784	16 137
Resultat efter finansiella poster	-4 149	-3 859	-5 318	-1 528
Soliditet (%)	19	31	32	34

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	79 429 833	-3 285 982	76 193 851
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 285 982	3 285 982	0
Årets resultat			-1 657 719	-1 657 719
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>76 143 851</b>	<b>-1 657 719</b>	<b>74 536 132</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	76 143 851
årets förlust	-1 657 719
	<b>74 486 132</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	74 486 132
	<b>74 486 132</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		16 731 509	17 708 009
Övriga rörelseintäkter		55 724	33 230
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>16 787 233</b>	<b>17 741 239</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-5 128 679	-4 580 069
Övriga externa kostnader		-844 482	-414 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 660 960	-4 653 382
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 634 121</b>	<b>-9 648 371</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 153 113</b>	<b>8 092 868</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233 193	7 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-10 535 722	-11 958 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 302 529</b>	<b>-11 951 631</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 149 416</b>	<b>-3 858 764</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 500 000	570 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 500 000</b>	<b>570 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 649 416</b>	<b>-3 288 764</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-8 303	2 782
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 657 719</b>	<b>-3 285 982</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	3	209 139 086	213 072 047
Inventarier, verktyg och installationer	4	293 160	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	2 847 906	2 002 652
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>212 280 152</b>	<b>215 074 699</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>212 280 152</b>	<b>215 074 699</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 222	0
Fordringar hos koncernföretag		168 073 321	16 903 065
Övriga fordringar		3 201 639	9 581 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		391 335	845 515
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>171 709 517</b>	<b>27 329 872</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>171 709 517</b>	<b>27 329 872</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>383 989 669</b>	<b>242 404 571</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

76 143 851

79 429 833

Årets resultat

-1 657 719

-3 285 982

**Summa fritt eget kapital**

**74 486 132**

**76 143 851**

**Summa eget kapital**

**74 536 132**

**76 193 851**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

159 000 000

159 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**159 000 000**

**159 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

219 081

Skulder till koncernföretag

144 008 935

303 326

Skatteskulder

287 595

142 788

Övriga skulder

248 349

131 525

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 908 658

6 414 000

**Summa kortfristiga skulder**

**150 453 537**

**7 210 720**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**383 989 669**

**242 404 571**

## 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:

Byggnader 50 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, koncernföretag	-10 520 137	-11 957 670
Räntekostnader, övrigt	-15 585	-1 056
	<b>-10 535 722</b>	<b>-11 958 726</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	232 875 528	232 672 161
Inköp	0	203 367
Omklassificeringar	725 730	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>233 601 258</b>	<b>232 875 528</b>
Ingående avskrivningar	-19 803 481	-15 150 099
Årets avskrivningar	-4 658 690	-4 653 382
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 462 171</b>	<b>-19 803 481</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>209 139 087</b>	<b>213 072 047</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	295 430	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>295 430</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 270	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 270</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>293 160</b>	<b>0</b>

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 002 651	700 926
Inköp	1 570 985	1 301 725
Omklassificeringar	-725 730	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 847 906</b>	<b>2 002 651</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 847 906</b>	<b>2 002 651</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	159 000 000	159 000 000
	<b>159 000 000</b>	<b>159 000 000</b>

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande  
2026-05-20

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis  
Styrelseledamot  
2026-05-20

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander  
Styrelseledamot  
2026-05-20

*Linda Strauss*  
Linda Strauss  
Styrelseledamot  
2026-05-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Karlstad Fanfaren 6 AB, org.nr 556930-7696

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Karlstad Fanfaren 6 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 Karlstad Fanfaren 6 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 Karlstad Fanfaren 6 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 Karlstad Fanfaren 6 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 Karlstad Fanfaren 6 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 Karlstad Fanfaren 6 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 22 maj 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor