

**Årsredovisning**  
för  
**Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB**  
556960-4761

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-05-26



Mikael Nicander

# Årsredovisning

för

## **Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB**

556960-4761

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Gräsvallen 5 i Karlstad.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till MaxFastigheter 2 AB, org. nr. 559350-1868, 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*

Nuvarande inflation/ränteläge har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 483	4 386	4 168	4 369
Resultat efter finansiella poster	2 054	1 570	904	949
Soliditet (%)	30	30	8	0

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	14 113 732	646 602	14 810 334
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		646 602	-646 602	0
Årets resultat			782 544	782 544
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>14 760 334</b>	<b>782 544</b>	<b>15 592 878</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 760 334
årets vinst	782 544
	<b>15 542 878</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 542 878
	<b>15 542 878</b>

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

LS

## Resultaträkning

Not  
1

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
--	---------------------------	---------------------------

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	4 482 838	4 385 896
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>4 482 838</b>	<b>4 385 896</b>

### Rörelsekostnader

Fastghetskostnader	-502 352	-247 936
Övriga externa kostnader	-581 671	-1 232 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-661 643	-661 452
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 745 666</b>	<b>-2 141 758</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 737 172</b>	<b>2 244 138</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	70
Räntekostnader och liknande resultatposter	-683 548	-674 335
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-683 520</b>	<b>-674 265</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 053 652</b>	<b>1 569 873</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	-1 150 000	-698 000
Förändring av periodiseringsfonder	0	-139 228
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-1 150 000</b>	<b>-837 228</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>903 652</b>	<b>732 645</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-121 108	-86 043
<b>Årets resultat</b>	<b>782 544</b>	<b>646 602</b>

LS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	31 759 823	32 421 466
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 759 823</b>	<b>32 421 466</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	19 823 706	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 823 706</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 583 529</b>	<b>32 421 466</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	330
Fordringar hos koncernföretag		0	16 180 231
Övriga fordringar		28	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		749 446	797 478
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>749 474</b>	<b>16 978 039</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		172 191	275 798
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>172 191</b>	<b>275 798</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>921 665</b>	<b>17 253 837</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 505 194</b>	<b>49 675 303</b>

LS

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 760 334	14 113 732
Årets resultat		782 544	646 602
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 542 878</b>	<b>14 760 334</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 592 878</b>	<b>14 810 334</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		139 228	139 228
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>139 228</b>	<b>139 228</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Skulder till koncernföretag		35 725 000	31 525 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 725 000</b>	<b>31 525 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	975 000
Förskott från kunder		0	47 811
Leverantörsskulder		15 456	23 162
Skulder till koncernföretag		59 531	0
Skatteskulder		616 315	1 186 694
Övriga skulder		257 322	931 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 464	36 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 048 088</b>	<b>3 200 741</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 505 194</b>	<b>49 675 303</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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 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 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 425 900	37 425 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 425 900</b>	<b>37 425 900</b>
Ingående avskrivningar	-5 004 434	-4 342 981
Årets avskrivningar	-661 643	-661 453
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 666 077</b>	<b>-5 004 434</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 759 823</b>	<b>32 421 466</b>

2023061421495

**Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	124 192
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>124 192</b>
Ingående avskrivningar	0	-124 192
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-124 192</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	19 823 706	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 823 706</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 823 706</b>	<b>0</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betals senare än fem år från balansdagen		
LS	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

2023061421496

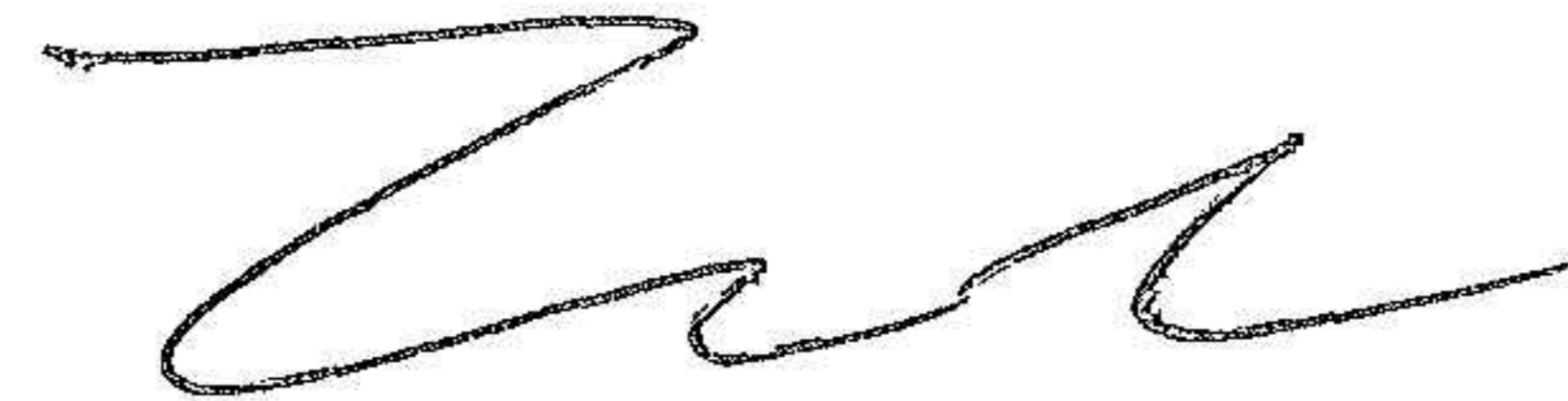
Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	37 345 000	37 345 000
	37 345 000	37 345 000

Stockholm 2023-05-26

Elias Georgiadis  
Ordförande

Mikael Nicander



Tomas Georgiadis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-26

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023061421497

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB, org.nr 556960-4761

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Karlstad Gräsvallen 5 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. Den 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 att 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 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.



Building a better  
working world

2023061421498

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 den 26 maj 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor