

# Årsredovisning

för

## Stenhus Södertälje Fjärilen 22 AB

559083-6234

Räkenskapsåret

2025

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-10.

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

2026-04-15

Styrelsen för Stenus Södertälje Fjärilen 22 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 Fjärilen 22 i Södertälje.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Reverse Holdco 5 AB, org. nr. 559312-6260 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>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	11 941	12 460	11 051	10 163
Resultat efter finansiella poster	13 139	-4 842	-5 076	908
Soliditet (%)	5,6	1,1	1,0	4,3

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	5 916 741	-5 934 251	<b>32 490</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5 934 251	5 934 251	<b>0</b>
Årets resultat			12 130 745	<b>12 130 745</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-17 510</b>	<b>12 130 745</b>	<b>12 163 235</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-17 510
årets vinst	12 130 745
	<b>12 113 235</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 113 235
	<b>12 113 235</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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		11 941 436	12 460 308
Övriga rörelseintäkter		65 148	3 736
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>12 006 584</b>	<b>12 464 044</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 461 090	-2 546 031
Övriga externa kostnader		-594 039	-497 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		10 702 522	-7 565 711
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>7 647 393</b>	<b>-10 609 182</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 653 977</b>	<b>1 854 862</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	571
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-6 515 307	-6 697 342
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 515 307</b>	<b>-6 696 771</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 138 670</b>	<b>-4 841 909</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 138 670</b>	<b>-4 841 909</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 007 925	-1 092 342
<b>Årets resultat</b>		<b>12 130 745</b>	<b>-5 934 251</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	149 751 527	138 843 692
Inventarier, verktyg och installationer	4	464 284	590 597
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	2 109 189	306 121
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>152 325 000</b>	<b>139 740 410</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**152 325 000**

**139 740 410**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		19 532	3 184
Fordringar hos koncernföretag		91 671 131	0
Övriga fordringar		139 834	342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 195	1 917
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91 875 692</b>	<b>5 443</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**91 875 692**

**5 443**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**244 200 692**

**139 745 853**

## 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

-17 510

5 916 741

Årets resultat

12 130 745

-5 934 251

**Summa fritt eget kapital**

**12 113 235**

**-17 510**

**Summa eget kapital**

**12 163 235**

**32 490**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 924 846

1 924 846

**Summa obeskattade reserver**

**1 924 846**

**1 924 846**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

83 292 684

0

**Summa långfristiga skulder**

**83 292 684**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

105 926

Skulder till koncernföretag

140 995 867

130 487 252

Skatteskulder

2 167 917

1 506 737

Övriga skulder

5 594

438 429

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 650 549

5 250 173

**Summa kortfristiga skulder**

**146 819 927**

**137 788 517**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**244 200 692**

**139 745 853**

## 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 - 100 år
Inventarier	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

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-6 453 567	-6 681 671
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-61 739	-15 671
	<b>-6 515 306</b>	<b>-6 697 342</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 140 925	159 140 925
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 140 925</b>	<b>159 140 925</b>
Ingående avskrivningar	-7 884 409	-6 689 617
Årets avskrivningar	-1 194 792	-1 194 792
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 079 201</b>	<b>-7 884 409</b>
Ingående nedskrivningar	-12 412 824	-6 107 451
Återförda nedskrivningar	18 042 347	
Årets nedskrivningar	-5 939 720	-6 305 373
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-310 197</b>	<b>-12 412 824</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>149 751 527</b>	<b>138 843 692</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	949 806	949 806
Inköp	79 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 028 806</b>	<b>949 806</b>
Ingående avskrivningar	-359 209	-293 663
Årets avskrivningar	-205 313	-65 546
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-564 522</b>	<b>-359 209</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>464 284</b>	<b>590 597</b>

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 121	0
Inköp	1 803 068	306 121
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 109 189</b>	<b>306 121</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 109 189</b>	<b>306 121</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	100 583 925	100 583 925
	<b>100 583 925</b>	<b>100 583 925</b>

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande  
2026-04-07

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis  
Styrelseledamot  
2026-04-08

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander  
Styrelseledamot  
2026-04-07

*Linda Strauss*  
Linda Strauss  
Styrelseledamot  
2026-04-08

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Södertälje Fjärilen 22 AB, org.nr 559083-6234

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Södertälje Fjärilen 22 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 Södertälje Fjärilen 22 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 Södertälje Fjärilen 22 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 Södertälje Fjärilen 22 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 Södertälje Fjärilen 22 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 Södertälje Fjärilen 22 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 9 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor