

# Årsredovisning

för

## Stenhus Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB

556937-2344

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 Stenus Uppsala Danmark-Säby 11:3 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). 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 Danmark-Säby 11:3 i Uppsala.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 1 TopCo 3 AB, org. nr. 559379-2921 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*

Ägarbolaget har under året bytt namn från Maxfastigheter 1 AB, org.nr 559379-2921, till Stenus Fastigheter 1 TopCo 3 AB.

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	2 604	2 543	2 352	2 256
Resultat efter finansiella poster	169	436	987	712
Soliditet (%)	7	8	50	31

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 476 906	422 485	2 949 391
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		422 485	-422 485	0
Årets resultat			-364 779	-364 779
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 899 391</b>	<b>-364 779</b>	<b>2 584 612</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 899 391
årets förlust	-364 779
	<b>2 534 612</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 534 612
	<b>2 534 612</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 604 324	2 542 897
Övriga rörelseintäkter		21 064	24 527
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 625 388</b>	<b>2 567 424</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-74 803	205 023
Övriga externa kostnader		-158 788	-163 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-662 302	-622 277
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-895 893</b>	<b>-581 238</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 729 495</b>	<b>1 986 186</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 262	6 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 561 290	-1 557 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 560 028</b>	<b>-1 550 297</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 467</b>	<b>435 889</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>169 467</b>	<b>435 889</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-534 246	-13 404
<b>Årets resultat</b>		<b>-364 779</b>	<b>422 485</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

21 316 478

21 978 779

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**21 316 478**

**21 978 779**

**Summa anläggningstillgångar**

**21 316 478**

**21 978 779**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 998

5 660

Fordringar hos koncernföretag

14 323 535

14 323 535

Övriga fordringar

2 629

318 429

**Summa kortfristiga fordringar**

**14 328 162**

**14 647 624**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

0

1 087 893

**Summa kassa och bank**

**0**

**1 087 893**

**Summa omsättningstillgångar**

**14 328 162**

**15 735 517**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**35 644 640**

**37 714 296**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### 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

2 899 391

2 476 906

Årets resultat

-364 779

422 485

**Summa fritt eget kapital**

**2 534 612**

**2 899 391**

**Summa eget kapital**

**2 584 612**

**2 949 391**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

83 602

83 602

**Summa obeskattade reserver**

**83 602**

**83 602**

#### Långfristiga skulder

4

Skulder till koncernföretag

20 760 000

20 760 000

**Summa långfristiga skulder**

**20 760 000**

**20 760 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

3 008

Skulder till koncernföretag

11 089 626

13 257 814

Skatteskulder

553 941

116 034

Övriga skulder

164 306

133 670

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

408 553

410 777

**Summa kortfristiga skulder**

**12 216 426**

**13 921 303**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**35 644 640**

**37 714 296**

## 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 33 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, koncernföretag	-1 561 266	-1 557 000
Räntekostnader, övrigt	-24	0
	<b>-1 561 290</b>	<b>-1 557 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 978 109	17 575 234
Inköp	0	8 402 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 978 109</b>	<b>25 978 109</b>
Ingående avskrivningar	-3 999 329	-3 377 052
Årets avskrivningar	-662 302	-622 277
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 661 631</b>	<b>-3 999 329</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 316 478</b>	<b>21 978 780</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	20 760 000	20 760 000
	<b>20 760 000</b>	<b>20 760 000</b>

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har under januari 2025 sålts internt från sin tidigare ägare Stenhus Fastigheter 1 TopCo 3 AB, org.nr 559379-2921 till Stenhus Fastigheter 1 TopCo 2 AB, org.nr 559509-3252.

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 Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB, org.nr 556937-2344

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Uppsala Danmark-Säby 11:3 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 Uppsala Danmark-Säby 11:3 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 Uppsala Danmark-Säby 11:3 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 Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB enligt god revisionssed 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 Uppsala Danmark-Säby 11:3 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 Uppsala Danmark-Säby 11:3 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