

# Årsredovisning

för

## Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB

559215-7290

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-09.

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 Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 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 Nödesta 13:7 i Västerhaninge.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Ägarförhållanden*

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus Fastigheter 1 TopCo 4 AB, org. nr. 559312-6229 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.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året sålts internt från Stenhus Reverse Holdco 2 AB, org. nr. 559312-6237, till Stenhus Fastigheter 1 TopCo 4 AB, org.nr. 559312-6229.

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	12 052	14 053	13 387	13 051
Resultat efter finansiella poster	-4 719	-13 616	-3 716	470
Soliditet (%)	0,3	0,6	0,6	0,6

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	14 715 794	-14 739 515	<b>26 279</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-14 739 515	14 739 515	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		5 400 000		<b>5 400 000</b>
Årets resultat			-5 277 000	<b>-5 277 000</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 376 279</b>	<b>-5 277 000</b>	<b>149 279</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 376 278
årets förlust	-5 277 000
	<b>99 278</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	99 278
	<b>99 278</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		12 052 081	14 053 149
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>12 052 081</b>	<b>14 053 149</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader fastighet		-3 098 534	-2 895 888
Övriga externa kostnader		-998 152	-1 661 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 625 150	-12 710 444
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 721 836</b>	<b>-17 267 396</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 330 245</b>	<b>-3 214 247</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 411	10 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-10 051 905	-10 411 613
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 049 494</b>	<b>-10 401 600</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 719 249</b>	<b>-13 615 847</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		470 351	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>470 351</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 248 898</b>	<b>-13 615 847</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 028 102	-1 123 668
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 277 000</b>	<b>-14 739 515</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	172 269 539	174 473 447
Inventarier, verktyg och installationer	4	105 311	526 553
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	5 150	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>172 380 000</b>	<b>175 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>172 380 000</b>	<b>175 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		426 229	24 649
Fordringar hos koncernföretag		135 134 493	14 042 817
Övriga fordringar		76 813	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	200 325
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>135 637 535</b>	<b>14 267 900</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>135 637 535</b>	<b>14 267 900</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>308 017 535</b>	<b>189 267 900</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

5 376 278

14 715 794

Årets resultat

-5 277 000

-14 739 515

**Summa fritt eget kapital**

**99 278**

**-23 721**

**Summa eget kapital**

**149 278**

**26 279**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 021 883

1 492 234

**Summa obeskattade reserver**

**1 021 883**

**1 492 234**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

129 734 493

129 734 493

Övriga skulder

125 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**129 859 493**

**129 734 493**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

61 678

160 835

Skulder till koncernföretag

170 661 816

52 350 826

Skatteskulder

2 286 002

1 223 737

Övriga skulder

522 855

396 302

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 454 530

3 883 194

**Summa kortfristiga skulder**

**176 986 881**

**58 014 894**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**308 017 535**

**189 267 900**

## 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	30 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

	2025	2024
Räntor, koncernföretag	-10 051 905	-10 407 194
Räntor, övriga	0	-4 419
	<b>-10 051 905</b>	<b>-10 411 613</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 038 727	192 573 852
Omklassificeringar	0	464 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>193 038 727</b>	<b>193 038 727</b>
Ingående avskrivningar	-19 236 574	-7 434 490
Årets avskrivningar	-2 273 816	-12 960 496
Omklassificeringar	10 717 489	1 158 412
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 792 901</b>	<b>-19 236 574</b>
Ingående nedskrivningar	671 294	0
Återförda nedskrivningar	69 908	671 294
Omklassificeringar	-10 717 489	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-9 976 287</b>	<b>671 294</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 269 539</b>	<b>174 473 447</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 106 207	0
Omklassificeringar	0	2 106 207
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 106 207</b>	<b>2 106 207</b>
Ingående avskrivningar	-1 579 654	0
Omklassificeringar	0	-1 158 412
Årets avskrivningar	-421 242	-421 242
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 000 896</b>	<b>-1 579 654</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 311</b>	<b>526 553</b>

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	986 589
Inköp	5 150	1 584 493
Omklassificeringar	0	-2 571 082
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 150</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 150</b>	<b>0</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	129 734 493	129 734 493
	<b>129 734 493</b>	<b>129 734 493</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

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander  
Ledamot  
2026-04-07

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis  
Ledamot  
2026-04-08

*Linda Strauss*  
Linda Strauss  
Ledamot  
2026-04-08

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB, org.nr 559215-7290

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 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 Västerhaninge Nödesta 13:7 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 Västerhaninge Nödesta 13:7 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 Västerhaninge Nödesta 13:7 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 Västerhaninge Nödesta 13:7 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 Västerhaninge Nödesta 13:7 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