

**Årsredovisning**  
för  
**Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB**  
559034-8917

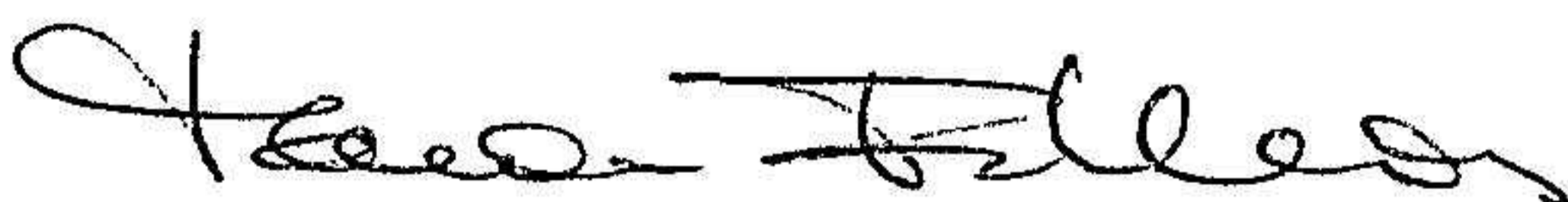
Räkenskapsåret  
2024-01-01 – 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 14 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna 2025-05-15

  
Monica Fallenius

2025052316662

# Årsredovisning

för

## Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB

559034-8917

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska bedriva investeringar i och förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Solna.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	14 601	13 382	11 632	10 719	7 670
Rörelsemarginal (%)	38	33	21	23	17
Balansomslutning	282 124	178 776	175 371	176 268	179 471
Soliditet (%)	0	0	0	0	0

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 021 938
årets förlust	-8 021 938
	<b>0</b>

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

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

## Resultaträkning

tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning		14 601	13 383
Övriga rörelseintäkter		68	87
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 669</b>	<b>13 470</b>

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader		-2 491	-2 416
Övriga rörelsekostnader		-2 383	-2 542
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 221	-4 154
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 095</b>	<b>-9 112</b>

**Rörelseresultat** 5 574 4 358

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	832	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-10 948	-9 475
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 116</b>	<b>-9 473</b>

**Resultat efter finansiella poster** -4 542 -5 115

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag		-3 414	-1 966
Förändring av överavskrivning		0	-158
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 414</b>	<b>-2 124</b>

**Resultat före skatt** -7 956 -7 239

### Skatter

Skatt på årets resultat	3	-66	-56
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 022</b>	<b>-7 295</b>

2025052516665

## Balansräkning

tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	168 344	169 559
Inventarier, verktyg och installationer	5	493	641
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	894
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>168 837</b>	<b>171 094</b>

**Summa anläggningstillgångar** 168 837 171 094

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		113 018	7 323
Övriga fordringar		240	314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29	46
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 287</b>	<b>7 683</b>

**Summa omsättningstillgångar** 113 287 7 683

**SUMMA TILLGÅNGAR** 282 124 178 777

## Balansräkning

tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	100	100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust	8 022	8 022	7 299
Årets resultat	-8 022	-8 022	-7 295
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>104</b>
---------------------------	------------	------------	------------

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver	-158	-158	158
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>-158</b>	<b>-158</b>	<b>-158</b>

#### Avsättningar

8

Uppskjuten skatteskuld	250	250	192
<b>Summa avsättningar</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>192</b>

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	104 348	104 348	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>104 348</b>	<b>104 348</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	136	136	1 206
Skulder till koncernföretag	176 278	176 278	176 463
Aktuella skatteskulder	-64	-64	127
Övriga skulder	0	0	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	790	790	519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>177 268</b>	<b>177 268</b>	<b>178 323</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

282 124 178 777

## Noter

tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningarna redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelning är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkopleteringar, innerväggar mm	20-40 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-15 år

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	822	0
Övriga ränteintäkter	10	2
	<b>832</b>	<b>2</b>

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-10 364	-9 475
Övriga räntekostnader	-584	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-10 948</b>	<b>-9 475</b>

### Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-9	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-58	-56
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-66</b>	<b>-56</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
	Procent	Procent
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	-7 956	-7 239
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	20,60
Ej avdragsgilla kostnader	-2 085	0
Ej skattepliktiga intäkter	2	0
Justering avseende skatter för föregående år	-9	0
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan aktivering av uppskjuten skatt	387	-1 547
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-0,83</b>	<b>-0,77</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 720	182 224
Inköp	1 963	1 633
Omklassificeringar	894	863
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>187 577</b>	<b>184 720</b>
Ingående avskrivningar	-15 161	-11 106
Årets avskrivningar	-4 073	-4 055
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 234</b>	<b>-15 161</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>168 343</b>	<b>169 559</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	740	0
Omklassificeringar	0	740
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>740</b>	<b>740</b>
Ingående avskrivningar	-99	0
Årets avskrivningar	-148	-99
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-247</b>	<b>-99</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>493</b>	<b>641</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	894	1 602
Inköp	0	894
Omklassificeringar	-894	-1 602
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>894</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>894</b>

### Not 7 Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	7 299	-7 295	104
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-7 295	7 295	0
Erhållna aktieägartillskott	1 000	8 018		8 018
Årets resultat			-8 022	-8 022
Belopp vid årets utgång	100	8 022	-8 022	100

### Not 8 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	192	136
Årets avsättningar	58	56
	250	192

### Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	105 000	0
Låneanskaffningskostnader	-652	0
	104 348	0

### Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

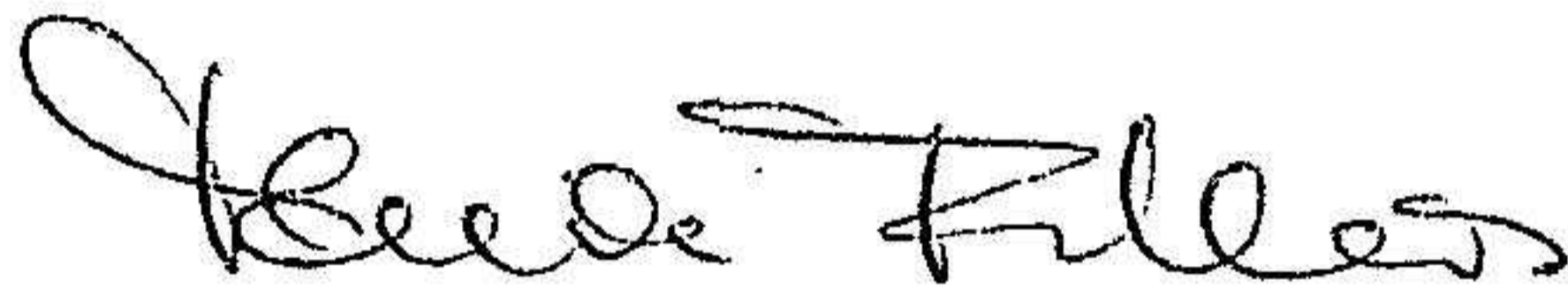
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	138 000	138 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 11 Koncernuppgifter

Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB, org nr 559220-9752 med säte i Båstad. Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB ingår i en koncern där Annehem Fastigheter org 559220-9083 med säte i Ängelholm, upprättar koncernredovisningen för den största koncernen.

Bolaget likviditet hanteras i Annehemkoncernens koncernkontosystem. Koncernkontots saldo redovisas som kortfristiga mellanhavanden med koncernföretag.

Solna 2025-05-07



Monica Fallenius  
Ordförande



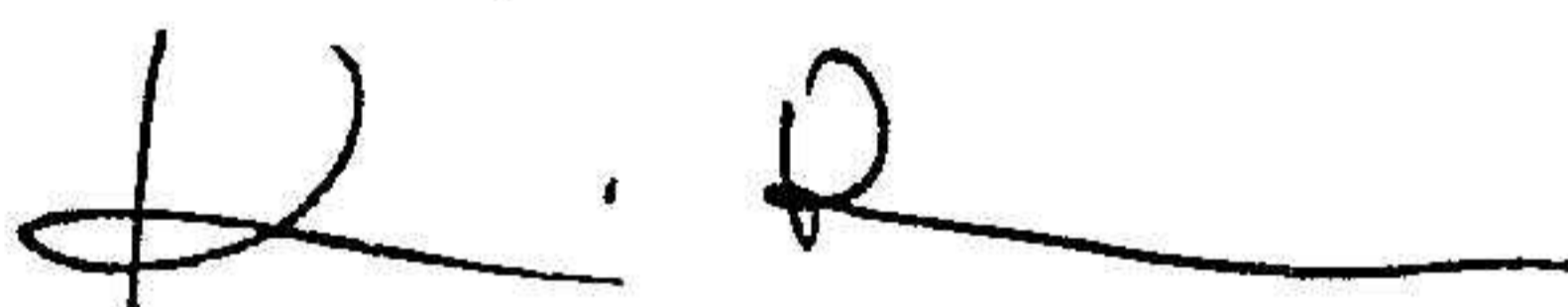
Adela Colakovic



Christin Hertzberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

KPMG AB



Kim Puerto  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB, org. nr 559034-8917

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Annehem Stenekull 2 Fastigheter 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.

### 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 Annehem Stenekull 2 Fastigheter 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 den 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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.

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, förfälskning, 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 huruvida 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB för år 2024.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Annhem Stenekull 2 Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 vårt uttalande.

## 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.

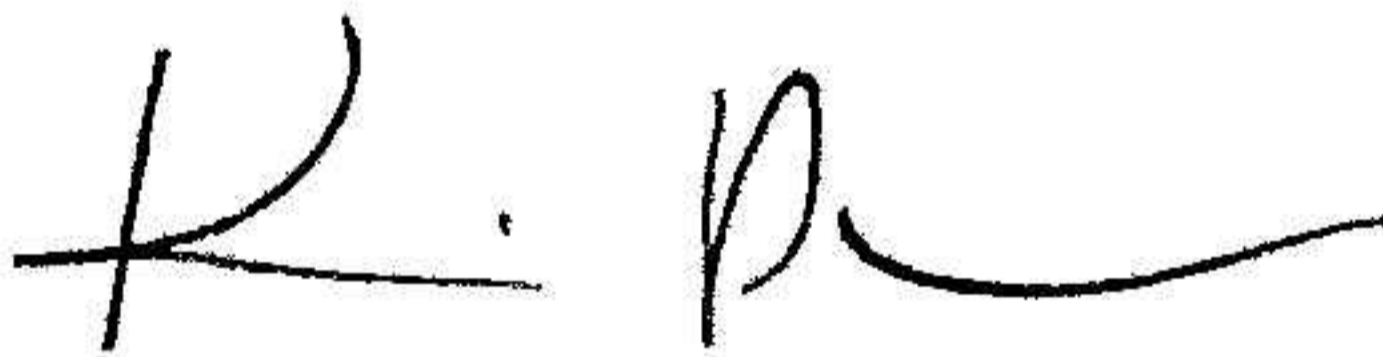
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda

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 revisionsred 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 räkenskaperna. 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 12/5 - 2025

KPMG AB



Kim Puerto

Auktoriserad revisor