

Årsredovisning
för
Stenhus Katrinedal 11 AB
556671-7947

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-10.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.
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 Katrinedal 11 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 Katrinedal 11 i Borås.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus DB Holdco 2 AB, org. nr. 559415-0616, 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.

Bolaget 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 290	14 636	13 438	13 529
Resultat efter finansiella poster	-4 148	3 973	-2 856	-18 992
Soliditet (%)	31,6	34,8	37,4	35,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	91 943 980	-20 710 967	3 027 828	74 360 841
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 027 828	-3 027 828	0
Årets resultat				-4 900 662	-4 900 662
Belopp vid årets utgång	100 000	91 943 980	-17 683 139	-4 900 662	69 460 179

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 683 139
årets förlust	-4 900 662
	-22 583 801
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-22 583 801
	-22 583 801

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		12 290 162	14 635 687
Övriga intäkter		9 429	7 541
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 299 591	14 643 228
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-3 248 676	-4 380 775
Övriga externa kostnader		-906 057	-843 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 548 460	3 858 699
Summa rörelsekostnader		-7 703 193	-1 365 199
Rörelseresultat		4 596 398	13 278 029
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 601	4 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-8 749 430	-9 309 741
Summa finansiella poster		-8 744 829	-9 305 082
Resultat efter finansiella poster		-4 148 431	3 972 947
Resultat före skatt		-4 148 431	3 972 947
Skatter			
Skatt på årets resultat		-752 231	-945 119
Årets resultat		-4 900 662	3 027 828

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	187 372 005	190 900 581
Inventarier, verktyg och installationer	4	79 536	99 420
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	3 548 459	0
Summa materiella anläggningstillgångar		191 000 000	191 000 001
Summa anläggningstillgångar		191 000 000	191 000 001
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		151 197	0
Fordringar hos koncernföretag		28 415 440	22 476 000
Övriga fordringar		0	630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		279 678	275 170
Summa kortfristiga fordringar		28 846 315	22 751 800
Summa omsättningstillgångar		28 846 315	22 751 800
SUMMA TILLGÅNGAR		219 846 315	213 751 801

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

91 943 980

91 943 980

Summa bundet eget kapital

92 043 980

92 043 980

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-17 683 139

-20 710 967

Årets resultat

-4 900 662

3 027 828

Summa fritt eget kapital

-22 583 801

-17 683 139

Summa eget kapital

69 460 179

74 360 841

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

112 260 000

0

Övriga skulder

22 451

0

Summa långfristiga skulder

112 282 451

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

56

177 313

Skulder till koncernföretag

31 511 181

132 895 737

Skatteskulder

1 778 588

1 705 419

Övriga skulder

305 875

258 551

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 507 985

4 353 940

Summa kortfristiga skulder

38 103 685

139 390 960

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

219 846 315

213 751 801

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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncern	-8 720 882	-9 292 538
Räntekostnader, övriga	-28 548	-17 203
	-8 749 430	-9 309 741

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 691 405	135 880 830
Omklassificeringar	0	810 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 691 405	136 691 405
Ingående avskrivningar	-26 190 891	-23 631 146
Årets avskrivningar	-2 562 591	-2 559 745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 753 482	-26 190 891
Ingående uppskrivningar	88 639 106	90 291 544
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 652 438	-1 652 438
Utgående ackumulerade uppskrivningar	86 986 668	88 639 106
Ingående nedskrivningar	-8 239 039	-16 309 921
Återförda nedskrivningar	686 453	10 142 167
Årets nedskrivningar	0	-2 071 285
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 552 586	-8 239 039
Utgående redovisat värde	187 372 005	190 900 581

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 458	93 038
Omklassificeringar	0	99 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 458	192 458
Ingående avskrivningar	-93 038	-93 038
Årets avskrivningar	-19 884	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 922	-93 038
Utgående redovisat värde	79 536	99 420

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	3 548 459	909 995
Omklassificeringar	0	-909 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 548 459	0
Utgående redovisat värde	3 548 459	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	118 200 000	118 200 000
	118 200 000	118 200 000

Resultat- och balansräkning 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
Styrelseledamot
2026-04-07

Tomas Georgiadis
Tomas Georgiadis
Styrelseledamot
2026-04-08

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 Katrinedal 11 AB, org.nr 556671-7947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Katrinedal 11 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 Katrinedal 11 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 Katrinedal 11 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Katrinedal 11 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 revisionsssed 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. 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 Katrinedal 11 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Katrinedal 11 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 9 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor