

# Årsredovisning

för

## Stenhus Katrinedal 11 AB

556671-7947

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stenhus Katrinedal 11 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-01-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-.....-.....



Mikael Nicander

# Årsredovisning

för

## Stenhus Katrinedal 11 AB

556671-7947

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Stenhus Katrinedal 11 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 SV Holdco AB, org. nr. 559355-9908, 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*

Koncernen där Stenhus Fastigheter Norden AB (publ), org. nr. 559269-9507 är moderbolag, förvärvade Bolaget Stenhus Katrinedal 11AB 2022-03-31. I samband med förvärvet ändrade Bolaget företagsnamn och konverterade redovisningsprincip från K3 till K2.

Under verksamhetsåret har det helägda moderbolaget, Randviken Borås Buyco AB, org.nr 559355-9932, absorberats in i Bolaget.

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	13 529	12 600	12 036	12 524
Resultat efter finansiella poster	-18 992	257	-269	1 064
Soliditet (%)	35,3	38,8	34,6	37,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

2023051501956

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	74 327 232	3 763 680	-1 278 880	76 912 032
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 278 880	1 278 880	0
Förskjutning fritt/bundet		-1 192 750	1 192 750		0
Uppskjuten skatt		18 809 498			18 809 498
Årets resultat				-19 584 430	-19 584 430
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>91 943 980</b>	<b>3 677 550</b>	<b>-19 584 430</b>	<b>76 137 100</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	3 677 549
årets förlust	-19 584 430
	<b>-15 906 881</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-15 906 881
	<b>-15 906 881</b>

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

## Resultaträkning

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	13 528 633
Övriga intäkter	361 503
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>13 890 136</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	-4 780 501
Övriga externa kostnader	-2 244 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-20 151 427
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-27 176 294</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-13 286 158</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 773 396
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-5 705 572</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-18 991 730</b>

### Resultat före skatt

-18 991 730

### Skatter

Skatt på årets resultat	-592 700
<b>Årets resultat</b>	<b>-19 584 430</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 3 189 000 000

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar 4 856 140

**Summa materiella anläggningstillgångar 189 856 140**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar 5 86 891

**Summa finansiella anläggningstillgångar 86 891**

**Summa anläggningstillgångar 189 943 031**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 441 849

Fordringar hos koncernföretag 22 500 000

Övriga fordringar 72 205

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 775 056

**Summa kortfristiga fordringar 23 789 110**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank 2 258 845

**Summa kassa och bank 2 258 845**

**Summa omsättningstillgångar 26 047 955**

### SUMMA TILLGÅNGAR

215 990 986

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

Uppskrivningsfond

91 943 980

**Summa bundet eget kapital**

**92 043 980**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 677 549

Årets resultat

-19 584 430

**Summa fritt eget kapital**

**-15 906 881**

**Summa eget kapital**

**76 137 099**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

347 278

Skulder till koncernföretag

136 417 756

Skatteskulder

583 192

Övriga skulder

8 550

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 497 111

**Summa kortfristiga skulder**

**139 853 887**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**215 990 986** ✓

## 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.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Jämförelsetalen har inte räknats om. Årsredovisningen för det närmast föregående räkenskapsåret lämnas som bilaga.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

2022

Räntekostnader, koncern	-4 603 323
Räntekostnader, övriga	-1 170 073
	-5 773 396

2023051501961

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 852 214
Inköp	37 382 049
Omklassificeringar	216 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 450 263</b>
Ingående avskrivningar	-18 895 344
Årets avskrivningar	-2 188 978
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 084 322</b>
Ingående uppskrivningar	93 596 508
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 652 528
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>91 943 980</b>
Årets nedskrivningar	-16 309 921
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-16 309 921</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 000 000</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	216 000
Inköp	856 140
Omklassificeringar	-216 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>856 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>856 140</b>

### Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31
Tillkommande fordringar	86 891
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 891</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 891</b>

2023051501962

**Not 6 Ställda säkerheter**

**2022-12-31**

Fastighetsinteckning

118 200 000

**118 200 000**

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

Stockholm 2023-04-28

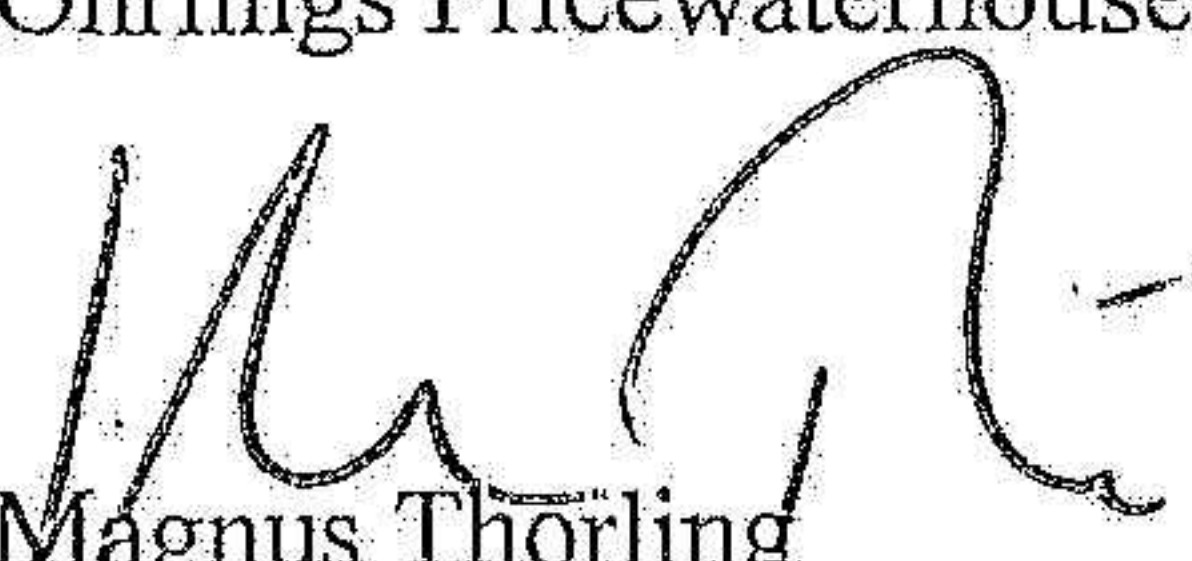
  
Ilias Georgiadis  
Ordförande

  
Mikael Nicander

  
Tomas Georgiadis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Magnus Thöring  
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 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 03 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 revisions sed 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 Katrinedal 11 AB för år 2022 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

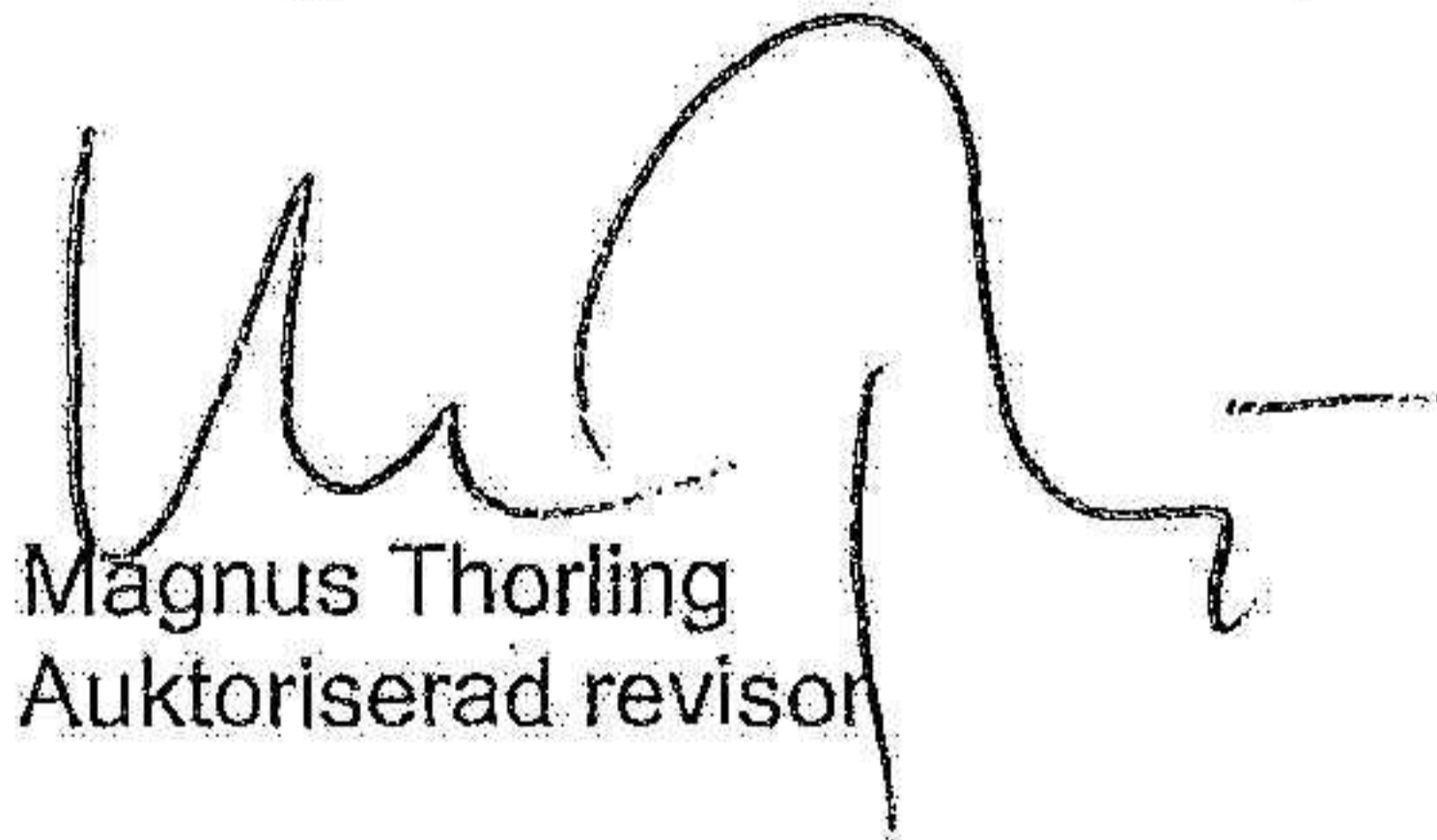
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 28 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor