

# Årsredovisning

för

## Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB

559240-1540

Räkenskapsåret

2025

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-10.

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 Stenus Norsborg Alby Kvarn 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 fastigheterna Alby Kvarn 1, Alby Kvarn 3 och Alby Kvarn 4 i Botkyrka.

Bolaget är ett heläg dottebolag till Stenus Fastigheter 1 TopCo 4 AB, org.nr. 559312-6229.

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*

Bolaget har under september 2025 sålts internt från sin tidigare ägare Stenus Reverse Holdco 7 AB, org. nr. 559312-5973 till Stenus Fastigheter 1 TopCO 4 AB, org.nr 559312-6229.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 175	3 210	2 917	2 590
Resultat efter finansiella poster	1 068	1 100	2 131	1 258
Soliditet (%)	13,8	27,8	26,1	23,1

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	25 000	7 361 581	721 489	<b>8 108 070</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		721 489	-721 489	<b>0</b>
Årets resultat			-1 456 839	<b>-1 456 839</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>8 083 070</b>	<b>-1 456 839</b>	<b>6 651 231</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 083 070
årets förlust	-1 456 839
	<b>6 626 231</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 626 231
	<b>6 626 231</b>

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	3 175 245	3 210 197
Övriga rörelseintäkter	7	6 378
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>3 175 252</b>	<b>3 216 575</b>

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-151 010	-149 182
Övriga externa kostnader	-261 709	-253 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-147 932	-130 266
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-560 651</b>	<b>-532 584</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 614 601</b>	<b>2 683 991</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	10 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 546 941	-1 593 917
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 546 941</b>	<b>-1 583 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 067 660</b>	<b>1 100 470</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnat koncernbidrag	-2 520 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-2 520 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 452 340</b>	<b>1 100 470</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-4 499	-378 981
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 456 839</b>	<b>721 489</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

8 439 319

8 568 651

Inventarier, verktyg och installationer

3

73 469

92 069

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**8 512 788**

**8 660 720**

**Summa anläggningstillgångar**

**8 512 788**

**8 660 720**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

58 124

Fordringar hos koncernföretag

39 690 676

20 454 415

Övriga fordringar

8

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**39 690 684**

**20 512 539**

**Summa omsättningstillgångar**

**39 690 684**

**20 512 539**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**48 203 472**

**29 173 259**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 083 070

7 361 581

Årets resultat

-1 456 839

721 489

**Summa fritt eget kapital**

**6 626 231**

**8 083 070**

**Summa eget kapital**

**6 651 231**

**8 108 070**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

19 854 983

19 854 983

**Summa långfristiga skulder**

**19 854 983**

**19 854 983**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

20 718 211

0

Skatteskulder

393 781

618 682

Övriga skulder

210 082

177 161

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

375 184

414 363

**Summa kortfristiga skulder**

**21 697 258**

**1 210 206**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**48 203 472**

**29 173 259**

## 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25-50 år
Byggnadsinventarier	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 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 154 669	9 154 669
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 154 669</b>	<b>9 154 669</b>
Ingående avskrivningar	-586 018	-456 682
Årets avskrivningar	-129 332	-129 336
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-715 350</b>	<b>-586 018</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 439 319</b>	<b>8 568 651</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 999	0
Omklassificeringar	0	92 999
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 999</b>	<b>92 999</b>
Ingående avskrivningar	-930	0
Årets avskrivningar	-18 600	-930
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 530</b>	<b>-930</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 469</b>	<b>92 069</b>

### Not 4 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 854 983	19 854 983
	<b>19 854 983</b>	<b>19 854 983</b>

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 Norsborg Alby Kvarn AB, org.nr 559240-1540

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Norsborg Alby Kvarn 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 Norsborg Alby Kvarn 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 Norsborg Alby Kvarn 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 Norsborg Alby Kvarn 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 Norsborg Alby Kvarn 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 Norsborg Alby Kvarn 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