

**Årsredovisning**  
för  
**Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB**  
556960-4761

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-26.  
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  
2026-05-27

Styrelsen för Stenus Karlstad Gräsvallen 5 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 Gräsvallen 5 i Karlstad.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 2 TopCo 1 AB, org. nr. 559350-1868, med säte i Stockholm.

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*

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	4 547	4 934	4 937	4 483
Resultat efter finansiella poster	479	502	2 456	2 054
Soliditet (%)	32	33	32	30

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	16 741 263	190 681	<b>16 981 944</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		190 681	-190 681	<b>0</b>
Årets resultat			130 155	<b>130 155</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>16 931 944</b>	<b>130 155</b>	<b>17 112 099</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 931 944
årets vinst	130 155
	<b>17 062 099</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 062 099
	<b>17 062 099</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		4 546 651	4 933 827
Övriga rörelseintäkter		66 251	1
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 612 902</b>	<b>4 933 828</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-758 662	-825 831
Övriga externa kostnader		-483 111	-1 004 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-667 260	-661 431
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 909 033</b>	<b>-2 491 637</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 703 869</b>	<b>2 442 191</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-92	-7 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 224 399	-1 932 385
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 224 491</b>	<b>-1 939 696</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>479 378</b>	<b>502 495</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>479 378</b>	<b>502 495</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-349 223	-311 814
<b>Årets resultat</b>		<b>130 155</b>	<b>190 681</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	29 775 484	30 436 940
Inventarier, verktyg och installationer	4	34 384	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	4 437	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 814 305</b>	<b>30 436 940</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 814 305</b>	<b>30 436 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 150	268 551
Fordringar hos koncernföretag		22 577 315	20 321 166
Övriga fordringar		0	243 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		552 239	516 106
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 136 704</b>	<b>21 349 573</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		82 136	23 148
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>82 136</b>	<b>23 148</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 218 840</b>	<b>21 372 721</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 033 145</b>	<b>51 809 661</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

16 931 944

16 741 263

Årets resultat

130 155

190 681

**Summa fritt eget kapital**

**17 062 099**

**16 931 944**

**Summa eget kapital**

**17 112 099**

**16 981 944**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

139 228

139 228

**Summa obeskattade reserver**

**139 228**

**139 228**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

33 523 000

Skulder till koncernföretag

33 122 652

0

Övriga skulder

76 750

23 148

**Summa långfristiga skulder**

**33 199 402**

**33 546 148**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

237 064

Leverantörsskulder

0

8 483

Skulder till koncernföretag

513 495

0

Skatteskulder

686 499

672 389

Övriga skulder

276 727

179 457

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 105 695

44 948

**Summa kortfristiga skulder**

**2 582 416**

**1 142 341**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**53 033 145**

**51 809 661**

## 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	-2 125 371	0
Räntekostnader, övrigt	-99 028	-1 932 385
	<b>-2 224 399</b>	<b>-1 932 385</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 425 900	37 425 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 425 900</b>	<b>37 425 900</b>
Ingående avskrivningar	-6 988 960	-6 327 529
Årets avskrivningar	-661 456	-661 431
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 650 416</b>	<b>-6 988 960</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 775 484</b>	<b>30 436 940</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	40 188	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 188</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-5 804	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 804</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 384</b>	<b>0</b>

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	44 625	0
Omklassificeringar	-40 188	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 437</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 437</b>	<b>0</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	37 345 000	37 345 000
	<b>37 345 000</b>	<b>37 345 000</b>

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande  
2026-05-20

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis  
Styrelseledamot  
2026-05-22

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander  
Styrelseledamot  
2026-05-20

*Linda Strauss*  
Linda Strauss  
Styrelseledamot  
2026-05-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-22

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Karlstad GräsvalLEN 5 AB, org.nr 556960-4761

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Karlstad GräsvalLEN 5 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 Karlstad GräsvalLEN 5 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 Karlstad GräsvalLEN 5 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 Karlstad GräsvalLEN 5 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 Karlstad GräsvalLEN 5 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 Karlstad Gräsvallen 5 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 22 maj 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor