

# Årsredovisning

för

## Stenhus Karlstad Bryggaren 12 AB

556820-8325

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-01.

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

2025-04-03

Styrelsen för Stenus Karlstad Bryggaren 12 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Karlstad Bryggaren 12.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Reverse Holdco 7 AB, org. nr. 559312-5973 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.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	21 628	20 370	20 379	18 066
Resultat efter finansiella poster	-2 728	-16 312	-67 306	-431
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,1

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	50 000	17 332 494	-17 309 317	73 177
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-17 309 317	17 309 317	0
Erhållna aktieägartillskott		7 580 000		7 580 000
Årets resultat			-7 622 348	-7 622 348
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 603 177</b>	<b>-7 622 348</b>	<b>30 829</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	7 603 177
årets förlust	-7 622 348
	<b>-19 171</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-19 171
	<b>-19 171</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		21 628 099	20 369 832
Övriga rörelseintäkter		37 044	65 023
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>21 665 143</b>	<b>20 434 855</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader fastighet		-4 493 608	-4 646 232
Övriga externa kostnader		-1 039 194	-201 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 723 220	-18 492 357
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 256 022</b>	<b>-23 340 138</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 409 121</b>	<b>-2 905 283</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 079	2 227
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-17 144 368	-13 408 872
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-17 137 289</b>	<b>-13 406 645</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 728 168</b>	<b>-16 311 928</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		-3 938 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 938 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 666 168</b>	<b>-16 311 928</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-956 180	-997 389
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 622 348</b>	<b>-17 309 317</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	303 668 275	301 318 298
Inventarier, verktyg och installationer	4	12 745 686	16 553 099
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	2 586 039	2 128 604
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>319 000 000</b>	<b>320 000 001</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	2 250 060	5 250 140
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 250 060</b>	<b>5 250 140</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>321 250 060</b>	<b>325 250 141</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 528 598	-151 079
Fordringar hos koncernföretag		0	27 278 948
Övriga fordringar		419	251 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 366	62 012
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 594 383</b>	<b>27 441 405</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	8 102 763
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>8 102 763</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 594 383</b>	<b>35 544 168</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>322 844 443</b>	<b>360 794 309</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### 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

7 603 177

17 332 494

Årets resultat

-7 622 348

-17 309 317

**Summa fritt eget kapital**

**-19 171**

**23 177**

**Summa eget kapital**

**30 829**

**73 177**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

291 581

1 548 319

Skulder till koncernföretag

307 847 889

352 950 910

Skatteskulder

1 983 604

1 171 135

Övriga skulder

502 990

603 007

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 187 550

4 447 761

**Summa kortfristiga skulder**

**322 813 614**

**360 721 132**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**322 844 443**

**360 794 309**

## 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
- Hyresagästanpassningar	50 år
- Byggnadsinventarier	5-20 år
- Markanläggningar	20 år
- Markinventarier	10 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

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	17 137 360	13 396 379
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	7 008	12 493
	<b>17 144 368</b>	<b>13 408 872</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	388 807 603	411 120 175
Inköp	1 455	4 368 618
Genom fusion	0	529 466
Omklassificeringar	224 680	-27 210 656
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>389 033 738</b>	<b>388 807 603</b>
Ingående avskrivningar	-17 090 316	-38 527 833
Omklassificeringar	0	27 210 656
Årets avskrivningar	-5 837 073	-5 773 139
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 927 389</b>	<b>-17 090 316</b>
Ingående nedskrivningar	-70 398 989	-61 521 370
Återförda nedskrivningar	7 960 915	0
Årets nedskrivningar	0	-8 877 619
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-62 438 074</b>	<b>-70 398 989</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>303 668 275</b>	<b>301 318 298</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 922 884	39 922 884
Omklassificeringar	39 649	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 962 533</b>	<b>39 922 884</b>
Ingående avskrivningar	-23 369 785	-19 528 186
Årets avskrivningar	-3 847 062	-3 841 599
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 216 847</b>	<b>-23 369 785</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 745 686</b>	<b>16 553 099</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 128 603	770 315
Inköp	721 765	1 358 288
Omklassificeringar	-264 329	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 586 039</b>	<b>2 128 603</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 586 039</b>	<b>2 128 603</b>

**Not 6 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 250 140	9 292 254
Avgående fordringar	-3 000 080	-4 042 114
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 250 060</b>	<b>5 250 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 250 060</b>	<b>5 250 140</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	213 631 709	213 577 555
	<b>213 631 709</b>	<b>213 577 555</b>

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

Stockholm 2025-03-31

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander

*Linda Strauss*  
Linda Strauss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Karlstad Bryggaren 12 AB, org.nr 556820-8325

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Karlstad Bryggaren 12 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Karlstad Bryggaren 12 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 för Stenhus Karlstad Bryggaren 12 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 Bryggaren 12 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 Bryggaren 12 AB för år 2024 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 Karlstad Bryggaren 12 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 1 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor