

# Årsredovisning

för

## Stenhus Östhammar Gammelby 75:1 AB

556947-9529

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stenhus Östhammar Gammelby 75:1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-03-27

Mikael Nicander

**Årsredovisning**  
för  
**Stenhus Östhammar Gammelbyn 75:1 AB**  
556947-9529  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Stenhus Östhammar Gammelbyn 75:1 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 är ett helägt dotterbolag till MaxFastigheter 2 AB, org. nr. 559350-1868.

Stenhus 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*

Nuvarande inflation/ränteläge 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	2 384	2 326	2 075	1 991
Resultat efter finansiella poster	944	459	772	604
Soliditet (%)	32	29	14	11

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	6 978 235	201 583	7 229 818
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		201 583	-201 583	0
Årets resultat			771 413	771 413
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 179 818</b>	<b>771 413</b>	<b>8 001 231</b>

7/

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 179 817
årets vinst	771 413
	<b>7 951 230</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	7 179 817
i ny räkning överföres	771 413
	<b>7 951 230</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

7/

## Resultaträkning

Not  
1

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
--	---------------------------	---------------------------

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2 383 976	2 326 273
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 383 976</b>	<b>2 326 273</b>

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-483 331	-576 120
Övriga externa kostnader	-332 440	-868 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-216 217	-210 251
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 031 988</b>	<b>-1 655 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 351 988</b>	<b>671 073</b>

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter	-408 362	-212 369
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-408 362</b>	<b>-212 369</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>943 626</b>	<b>458 705</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	0	-188 526
Förändring av periodiseringsfonder	0	-42 396
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>-230 922</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>943 626</b>	<b>227 783</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-172 213	-26 200
<b>Årets resultat</b>	<b>771 413</b>	<b>201 583</b>

zj

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

11 934 435

12 092 039

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

3

0

58 613

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**11 934 435**

**12 150 652**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

4

12 298 233

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**12 298 233**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**24 232 668**

**12 150 652**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

35 123

Fordringar hos koncernföretag

0

12 151 589

Övriga fordringar

180

144 511

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 992

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**20 172**

**12 331 223**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

805 331

203 995

**Summa kassa och bank**

**805 331**

**203 995**

**Summa omsättningstillgångar**

**825 503**

**12 535 218**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**25 058 171**

**24 685 870**

75

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### 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

7 179 817

6 978 235

Årets resultat

771 413

201 583

**Summa fritt eget kapital**

**7 951 230**

**7 179 818**

**Summa eget kapital**

**8 001 230**

**7 229 818**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

42 396

42 396

**Summa obeskattade reserver**

**42 396**

**42 396**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

16 490 000

16 490 000

**Summa långfristiga skulder**

**16 490 000**

**16 490 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

510 000

Förskott från kunder

0

93 684

Leverantörsskulder

81 510

70 905

Skulder till koncernföretag

56 909

188 526

Skatteskulder

172 214

0

Övriga skulder

43 965

32 298

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

169 947

28 243

**Summa kortfristiga skulder**

**524 545**

**923 656**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**25 058 171**

**24 685 870**

25

## 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

#### 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 702 456	13 383 843
Inköp	58 613	318 613
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 761 069</b>	<b>13 702 456</b>
Ingående avskrivningar	-1 610 417	-1 400 166
Årets avskrivningar	-216 217	-210 251
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 826 634</b>	<b>-1 610 417</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 934 435</b>	<b>12 092 039</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 613	0
Inköp	0	58 613
Omklassificeringar	-58 613	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>58 613</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>58 613</b>

75

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	12 298 233	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 298 233	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 298 233</b>	<b>0</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000
	17 000 000	17 000 000

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolagets ägare har per 2023-02-24 beslutat att sälja aktierna i Bolaget till Nyfosa Holding AB org.nr. 559134-9443 och dess tillträde sker 2023-03-31.

Stockholm 2023-03-24

Ilias Georgiadis

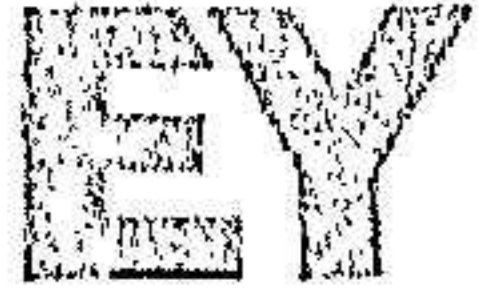
Tomas Georgiadis

Mikael Nicander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023033014932

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Östhammar Gammelbyn 75:1 AB, org.nr 556947-9529

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Östhammar Gammelbyn 75:1 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Östhammar Gammelbyn 75:1 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.

#### 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 Östhammar Gammelbyn 75:1 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

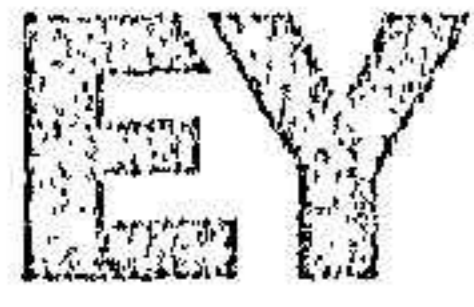
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

2023033014933

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stenhus Östhammar Gammelbyn 75:1 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Östhammar Gammelbyn 75:1 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 mars 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor