

# Årsredovisning

för

## Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB

559284-4665

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-27.

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:

Mikael Nicander, Styrelseledamot  
2024-05-28

Styrelsen för Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 Vattumannen 3 i Norrtälje.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus Fastigheter 2 AB, org. nr. 559284-4673, 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.

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>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (14 mån)
Nettoomsättning	16 081	13 699	11 512
Resultat efter finansiella poster	-2 964	-1 762	-653
Soliditet (%)	36,3	39,9	38,3

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	64 347 020	645 622	<b>65 017 642</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		645 622	-645 622	<b>0</b>
Årets resultat			82 076	<b>82 076</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>64 992 642</b>	<b>82 076</b>	<b>65 099 718</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	64 992 642
årets vinst	82 076
	<b>65 074 718</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	65 074 718
	<b>65 074 718</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		16 080 592	13 699 072
Övriga rörelseintäkter		56 178	238 408
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>16 136 770</b>	<b>13 937 480</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-3 673 202	-3 691 577
Övriga externa kostnader		-638 565	-1 157 872
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 711 229	-9 789 735
Övriga rörelsekostnader		-67 086	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 090 082</b>	<b>-14 639 184</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 046 688</b>	<b>-701 704</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 596	525
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-5 027 208	-1 061 199
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 010 612</b>	<b>-1 060 674</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 963 924</b>	<b>-1 762 378</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 110 000	2 408 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 110 000</b>	<b>2 408 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-853 924</b>	<b>645 622</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		936 000	0
<b>Årets resultat</b>		<b>82 076</b>	<b>645 622</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	130 229 967	129 759 763
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	17 622 661	25 648 409
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	2 502 766	791 950
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>150 355 394</b>	<b>156 200 122</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	6	0	2 408 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>2 408 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>150 355 394</b>	<b>158 608 122</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		24 526 616	0
Övriga fordringar		971 589	356 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		608 342	210 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 106 547</b>	<b>567 357</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 669 058	3 616 976
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 669 058</b>	<b>3 616 976</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 775 605</b>	<b>4 184 333</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

179 130 999

162 792 455

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### 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

64 992 642

64 347 020

Årets resultat

82 076

645 622

**Summa fritt eget kapital**

**65 074 718**

**64 992 642**

**Summa eget kapital**

**65 099 718**

**65 017 642**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

12 596 000

51 848 000

Skulder till koncernföretag

0

39 917 149

Övriga skulder

43 494

0

**Summa långfristiga skulder**

**12 639 494**

**91 765 149**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

95 517 000

1 662 000

Leverantörsskulder

515 492

146 087

Skulder till koncernföretag

25 000

0

Skatteskulder

0

180 500

Övriga skulder

0

250 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 334 295

3 771 077

**Summa kortfristiga skulder**

**101 391 787**

**6 009 664**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**179 130 999**

**162 792 455**

## 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
Maskiner och andra tekniska anläggningar	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

	2023	2022
Räntekostnader, koncern	0	0
Räntekostnader, övrigt	-5 027 208	-1 061 199
	<b>-5 027 208</b>	<b>-1 061 199</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 995 491	132 902 491
Inköp	1 088 735	93 000
Omklassificeringar	1 066 950	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 151 176</b>	<b>132 995 491</b>
Ingående avskrivningar	-3 235 728	-1 430 485
Årets avskrivningar	-1 685 481	-1 805 243
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 921 209</b>	<b>-3 235 728</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 229 967</b>	<b>129 759 763</b>

**Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 128 730	39 853 730
Inköp	0	275 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 128 730</b>	<b>40 128 730</b>
Ingående avskrivningar	-14 480 321	-6 495 829
Årets avskrivningar	-8 025 748	-7 984 492
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 506 069</b>	<b>-14 480 321</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 622 661</b>	<b>25 648 409</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	791 950	0
Inköp	2 777 766	1 159 950
Omklassificeringar	-1 066 950	-368 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 502 766</b>	<b>791 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 502 766</b>	<b>791 950</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 408 000	0
Tillkommande fordringar	0	2 408 000
Omklassificeringar	-2 408 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 408 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 408 000</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 108 113 tkr kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 596 000	51 848 000
	<b>12 596 000</b>	<b>51 848 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	95 517 000	1 662 000
	<b>95 517 000</b>	<b>1 662 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	110 418 250	56 000 000
	<b>110 418 250</b>	<b>56 000 000</b>

Stockholm 2024-05-23

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB, org.nr 559284-4665

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Norrtälje Vattumannen 3 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 Norrtälje Vattumannen 3 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 maj 2023 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 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 Norrtälje Vattumannen 3 AB för år 2023 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 Norrtälje Vattumannen 3 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 27 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor