

# Årsredovisning

för

## Stenhus Nyköping Guldsmeden 10 AB

556913-0338

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 Nyköping Guldsmeden 10 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 Guldsmeden 10 i Nyköping.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 1 TopCo 5 AB, org. nr. 559312-6260.

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), org. nr. 559269-9507 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.

Bolaget har under året sålts internt från sin tidigare ägare Stenus Reverse HoldCo 4 AB, org. nr. 559312-6252 till Stenus Fastigheter 1 TopCo 5 AB, org. nr. 559312-6260.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 272	4 161	3 967	3 581
Resultat efter finansiella poster	-8 216	-1 060	-1 177	-2 529
Soliditet (%)	0,2	0,4	0,2	0,2

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	1 013 408	-893 523	<b>169 885</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-893 523	893 523	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		6 500 000		<b>6 500 000</b>
Årets resultat			-6 521 806	<b>-6 521 806</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>6 619 885</b>	<b>-6 521 806</b>	<b>148 079</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 619 884
årets förlust	-6 521 806
	<b>98 078</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	98 078
	<b>98 078</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		3 271 652	4 160 788
Övriga rörelseintäkter		1 965	-6 703
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 273 617</b>	<b>4 154 085</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-3 395 420	-2 110 144
Övriga externa kostnader		-390 925	-1 206 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 638 245	235 680
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 424 590</b>	<b>-3 080 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 150 973</b>	<b>1 073 416</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 300	3 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 067 237	-2 136 611
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 064 937</b>	<b>-2 133 553</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 215 910</b>	<b>-1 060 137</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 700 000	45 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 700 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 515 910</b>	<b>-1 015 137</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-5 896	121 614
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 521 806</b>	<b>-893 523</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	33 106 987	38 448 063
Inventarier, verktyg och installationer	4	893 013	955 681
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 000 000</b>	<b>39 403 744</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 000 000</b>	<b>39 403 744</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 500	264 202
Fordringar hos koncernföretag		34 872 425	45 000
Övriga fordringar		147 205	412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 116	125 818
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 144 246</b>	<b>435 432</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		60 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>60 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 204 246</b>	<b>435 432</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 204 246</b>	<b>39 839 176</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

6 619 884

1 013 407

Årets resultat

-6 521 806

-893 523

**Summa fritt eget kapital**

**98 078**

**119 884**

**Summa eget kapital**

**148 078**

**169 884**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

7 271

7 271

**Summa obeskattade reserver**

**7 271**

**7 271**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

26 627 425

0

**Summa långfristiga skulder**

**26 627 425**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

147 804

183 264

Skulder till koncernföretag

41 044 763

38 182 433

Skatteskulder

28 850

106 214

Övriga skulder

60 000

4 093

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 140 055

1 186 017

**Summa kortfristiga skulder**

**42 421 472**

**39 662 021**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**69 204 246**

**39 839 176**

## 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:

Byggnad	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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncern	-2 063 109	-2 136 029
Räntekostnader, övrigt	-4 128	-582
	<b>-2 067 237</b>	<b>-2 136 611</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 973 351	43 647 267
Omklassificeringar	0	326 084
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 973 351</b>	<b>43 973 351</b>
Ingående avskrivningar	-4 552 229	-3 908 616
Årets avskrivningar	-648 024	-643 613
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 200 253</b>	<b>-4 552 229</b>
Ingående nedskrivningar	-973 059	-1 992 121
Återförda nedskrivningar	0	1 019 062
Årets nedskrivningar	-4 693 052	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 666 111</b>	<b>-973 059</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 106 987</b>	<b>38 448 063</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	1 465 651	1 385 996
Omklassificeringar	234 501	79 655
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 700 152</b>	<b>1 465 651</b>
Ingående avskrivningar	-509 970	-370 201
Årets avskrivningar	-297 169	-139 769
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-807 139</b>	<b>-509 970</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>893 013</b>	<b>955 681</b>

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

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	182 997
Inköp	234 501	222 742
Omklassificeringar	-234 501	-405 739
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	28 085 122	28 085 122
	<b>28 085 122</b>	<b>28 085 122</b>

Resultat- och balansräkningen 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 Nyköping Guldsmeden 10 AB, org.nr 556913-0338

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Nyköping Guldsmeden 10 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 Nyköping Guldsmeden 10 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 Nyköping Guldsmeden 10 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 Nyköping Guldsmeden 10 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 Nyköping Guldsmeden 10 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 Nyköping Guldsmeden 10 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