

**Årsredovisning**  
för  
**Stenhus Fastigheter 1 AB**  
559269-6388

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 Fastigheter 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föremålet för Bolagets verksamhet är att direkt eller genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom.

#### *Ägarförhållanden*

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), org. nr. 559269-9507, 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 äger 100 % av andelarna i följande bolag:

Stenus Fastigheter 1 TopCo 1 AB, org.nr. 559509-3203, Stenus Fastigheter 1 TopCo 2 AB, org.nr. 559509-3252, Stenus Fastigheter 1 TopCo 3 AB, org.nr.559379-2921, Stenus Fastigheter 1 TopCo 4 AB (namnändrad 2025 från Stenus Reverse Holdco 1 AB), org.nr. 559312-6229 och Stenus Fastigheter 1 TopCo 5 AB (namnändrad 2025 från Stenus Reverse Holdco 5 AB), org.nr. 559312-6260.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året sålt andelarna i följande bolag:

Tyresö F.4 AB, org.nr. 556980-1177, Stenus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, org.nr 559029-9490, Stenus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, org. nr. 556176-3151, Stenus Södertälje Företagaren 1 AB, org. nr. 559153-7294, Stenus Vivalla Kardanen 13 AB, org. nr. 556913-7846, Stenus Älvsjö Fabrikören 7 AB, org. nr. 559269-3914, Stenus Bilanläggningar 1 AB, org.nr 556727-8667, Stenus Huddinge Rektangeln 2 AB, org. nr. 556413-5357, Stenus Miljöhuset AB, org. nr. 556889-1476 och Stenus Tumba Samariten 1 AB, org. nr. 559081-3092.

Bolaget har under året förvärvat andelarna i följande bolag:

Stenus Fastigheter 1 TopCo 3 AB, org.nr.559379-2921, Stenus Fastigheter 1 TopCo 4 AB, org.nr. 559312-6229 och Stenus Fastigheter 1 TopCo 5 AB, org.nr. 559312-6260.

Bolaget har under året upptagit ett nytt banklån om 2.434.790 Tkr för att finansiera kommande investeringar. Lånet förfaller till återbetalning 2028-09-30.

Styrelsen och ledande befattningshavare följer löpande det rådande inflations- och ränteläget för att säkerställa att det inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 051	926	989	1 016
Resultat efter finansiella poster	130 243	18 472	-25 297	97 824
Soliditet (%)	28,2	49,6	58,5	9,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nettoomsättningen har ökat jämfört med föregående räkenskapsår med anledning av ökad intern försäljning.

### 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	773 267 908	18 471 859	<b>791 764 767</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		18 471 859	-18 471 859	<b>0</b>
Årets resultat			130 193 179	<b>130 193 179</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>791 739 767</b>	<b>130 193 179</b>	<b>921 957 946</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	791 739 768
årets vinst	130 193 179
	<b>921 932 947</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	921 932 947
	<b>921 932 947</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not  
1

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

2 051

926

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**2 051**

**926**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 999

-927

**Summa rörelsekostnader**

**-1 999**

**-927**

**Rörelseresultat**

**51**

**-1**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

0

87 777

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

118 100

32 609

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar  
och kortfristiga placeringar

83 465

-72 880

Räntekostnader och liknande resultatposter

-71 373

-29 033

**Summa finansiella poster**

**130 192**

**18 473**

**Resultat efter finansiella poster**

**130 243**

**18 472**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-50

0

**Summa bokslutsdispositioner**

**-50**

**0**

**Resultat före skatt**

**130 193**

**18 472**

**Årets resultat**

**130 193**

**18 472**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	2	225 482	1 008 600
Fordringar hos koncernföretag		2 556 587	578 784
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 782 069</b>	<b>1 587 384</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 782 069</b>	<b>1 587 384</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		432 045	0
Övriga fordringar		242	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 951	8 722
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>482 238</b>	<b>8 722</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		993	11
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>993</b>	<b>11</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>483 231</b>	<b>8 733</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

3 265 300

1 596 117

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25

25

**Summa bundet eget kapital**

**25**

**25**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

791 740

773 268

Årets resultat

130 193

18 472

**Summa fritt eget kapital**

**921 933**

**791 740**

**Summa eget kapital**

**921 958**

**791 765**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

3

2 280 573

438 341

**Summa långfristiga skulder**

**2 280 573**

**438 341**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

0

340 647

Skatteskulder

0

1

Övriga skulder

61 396

25 296

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 373

67

**Summa kortfristiga skulder**

**62 769**

**366 011**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 265 300**

**1 596 117**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### 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 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 254 400	1 254 350
Inköp	94 828	50
Försäljningar	-1 254 351	
Lämnade aktieägartillskott	292 940	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>387 817</b>	<b>1 254 400</b>
Ingående nedskrivningar	-245 800	-172 920
Försäljningar	-29 335	
Återförda nedskrivningar	245 800	
Årets nedskrivningar	-133 000	-72 880
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-162 335</b>	<b>-245 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>225 482</b>	<b>1 008 600</b>

### Not 3 Ställda säkerheter

För företagets skulder till kreditinstitut har följande säkerheter ställts: Pantsatta aktier i dotterföretag:  
225.482.053 kr Internreverser: 2.556.587.152 Summa ställda säkerheter: 2.782.069.205 kr

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	0	1 035 962
	<b>0</b>	<b>1 035 962</b>

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande  
2026-04-07

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis  
Styrelseledamot  
2026-04-08

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander  
Styrelseledamot  
2026-04-07

*Linda Strauss*  
Linda Strauss  
Styrelseledamot  
2026-04-08

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Magnus Thorling*  
Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter 1 AB, org.nr 559269-6388

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Fastigheter 1 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 Fastigheter 1 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 Fastigheter 1 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Fastigheter 1 AB enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Fastigheter 1 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Fastigheter 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 revisionsssed 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

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor