

# Årsredovisning

för

## Stenus Örebro Expeditören 13 & 17 AB

559080-1535

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-25.

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

2025-04-30

Styrelsen för Stenus Örebro Expeditören 13 & 17 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 fastigheterna Expeditören 17 & Expeditören 13 i Örebro.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till MaxFastigheter i Sverige AB, org. nr. 556937-5487.

Stenus 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>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (16 mån)
Nettoomsättning	896	3 789	4 121	5 709
Resultat efter finansiella poster	-2 903	-481	1 569	2 194
Soliditet (%)	32	33	33	31

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	12 087 709	-406 992	<b>11 730 717</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-406 992	406 992	<b>0</b>
Årets resultat			-988 309	<b>-988 309</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>11 680 717</b>	<b>-988 309</b>	<b>10 742 408</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 680 717
årets förlust	-988 309
	<b>10 692 408</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 692 408
	<b>10 692 408</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		896 099	3 788 936
Övriga rörelseintäkter		0	490 971
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>896 099</b>	<b>4 279 907</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-946 887	-1 105 762
Övriga externa kostnader		-506 066	-1 234 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-965 740	-1 003 293
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 418 694</b>	<b>-3 343 849</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 522 595</b>	<b>936 058</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-825	6 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 380 058	-1 423 964
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 380 883</b>	<b>-1 417 495</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 903 478</b>	<b>-481 437</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		1 917 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 917 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-986 478</b>	<b>-481 437</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 831	74 445
<b>Årets resultat</b>		<b>-988 309</b>	<b>-406 992</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

24 323 296

26 786 928

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

4

919 375

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**25 242 671**

**26 786 928**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

5

0

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**0**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**25 242 671**

**26 786 928**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

326 607

Fordringar hos koncernföretag

8 424 624

9 301 762

Övriga fordringar

184 349

196 226

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

213 231

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**8 822 204**

**9 824 595**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

19 168

175 811

**Summa kassa och bank**

**19 168**

**175 811**

**Summa omsättningstillgångar**

**8 841 372**

**10 000 406**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 084 043**

**36 787 334**

## 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

11 680 717

12 087 709

Årets resultat

-988 309

-406 992

**Summa fritt eget kapital**

**10 692 408**

**11 680 717**

**Summa eget kapital**

**10 742 408**

**11 730 717**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

417 269

417 269

**Summa obeskattade reserver**

**417 269**

**417 269**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

21 871 000

21 812 500

**Summa långfristiga skulder**

**21 871 000**

**21 812 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

336 000

750 000

Leverantörsskulder

31 197

193 324

Skatteskulder

83 128

269 664

Övriga skulder

0

1 564 252

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

603 041

49 608

**Summa kortfristiga skulder**

**1 053 366**

**2 826 848**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 084 043**

**36 787 334**

## 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån	1 375 807	1 420 318
Övriga räntekostnader	4 251	3 646
	<b>1 380 058</b>	<b>1 423 964</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 979 315	30 979 315
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 497 892	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 481 423</b>	<b>30 979 315</b>
Ingående avskrivningar	-4 192 387	-3 189 094
Årets avskrivningar	-965 740	-1 003 293
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 158 127</b>	<b>-4 192 387</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 323 296</b>	<b>26 786 928</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	919 375	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>919 375</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>919 375</b>	<b>0</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	9 861 762
Tillkommande fordringar	0	0
Omklassificeringar	0	-9 861 762
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 22 207 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-21 871 000	-21 812 500
	<b>-21 871 000</b>	<b>-21 812 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-336 000	-750 000
	<b>-336 000</b>	<b>-750 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har under januari 2025 sålts internt från sin tidigare ägare MaxFastigheter i Sverige AB, org.nr 556937-5487 till Stenhus Fastigheter 3 TopCo 1 AB, org.nr. 5592636780.

Stockholm 2025-04-25

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander

*Linda Strauss*  
Linda Strauss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Örebro Expeditören 13&17 AB, org.nr 559080-1535

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Örebro Expeditören 13&17 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 Örebro Expeditören 13&17 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 Örebro Expeditören 13&17 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 Örebro Expeditören 13&17 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 Örebro Expeditören 13&17 AB för år 2024 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 Örebro Expeditören 13&17 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 25 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor