

**Årsredovisning**  
för  
**Steninge 1:29 AB**  
559111-4805

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27.  
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:**

Oscar Perers, Styrelseledamot  
2025-06-30

Styrelsen för Steninge 1:29 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

### Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Sapphire BidCo 2 AB och Steninge 1:29 AB fusionerats.

Sapphire BidCo 2 AB med organisationsnummer 559400-8848 har uppgått i Steninge 1:29 AB med organisationsnummer: 559111-4805.

Under året har bolaget genomgått ett ägarbyte. Ägarbytet genomfördes den 4 maj 2024, då samtliga aktier i bolaget överläts från tidigare ägare till Realy AB. I och med ägarbytet ingår bolaget numera i en svensk koncern, vilket innebär att bolaget framgent kommer att rapporteras som en del av koncernens verksamhet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2022/23</b> (15 mån)	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	7 400	1 065	0	0
Resultat efter finansiella poster	-19 650	-2 062	-28	-821
Soliditet (%)	5,0	5,0	0,1	0,5
Balansomslutning	187 022	200 215	102 175	28 179

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### 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	11 943 606	-2 061 755	<b>9 931 851</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 061 755	2 061 755	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		23 447 924		<b>23 447 924</b>
Fusionsresultat		-5 401 129		<b>-5 401 129</b>
Årets resultat			-18 708 173	<b>-18 708 173</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>27 928 646</b>	<b>-18 708 173</b>	<b>9 270 473</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 928 646
årets förlust	-18 708 173
	<b>9 220 473</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 220 473
	<b>9 220 473</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-10-01 -2023-12-31 (15 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		7 399 978	1 065 020
Övriga rörelseintäkter		155 389	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 555 367</b>	<b>1 065 020</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-866 056	0
Övriga externa kostnader		-5 812 011	-809 670
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 438 459	-399 956
Övriga rörelsekostnader		-1 079	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 117 605</b>	<b>-1 209 626</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 562 238</b>	<b>-144 606</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	97 988	1 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-18 186 544	-1 918 656
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 088 556</b>	<b>-1 917 149</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 650 794</b>	<b>-2 061 755</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-19 650 794</b>	<b>-2 061 755</b>
Skatt på årets resultat		942 621	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 708 173</b>	<b>-2 061 755</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	177 515 109	149 187 837
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>177 515 109</b>	<b>149 187 837</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	6	942 621	0
		<b>942 621</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>178 457 730</b>	<b>149 187 837</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		141 927	188 066
Fordringar hos koncernföretag		0	5 500 000
Övriga fordringar		7 410 263	43 662 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		230 280	130 782
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 782 470</b>	<b>49 481 110</b>
<i>Kassa och bank</i>		781 492	1 546 080
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 563 962</b>	<b>51 027 190</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>187 021 692</b>	<b>200 215 027</b>

## Balansräkning

Not

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*

Balanserad vinst eller förlust

27 928 646

11 943 606

Årets resultat

-18 708 173

-2 061 755

**Summa fritt eget kapital**

**9 220 473**

**9 881 851**

**Summa eget kapital**

**9 270 473**

**9 931 851**

#### Långfristiga skulder

7

Byggnadskreditiv

0

120 000 000

Skulder till kreditinstitut

108 000 000

0

Skulder till koncernföretag

66 697 574

0

Övriga skulder

0

47 480 000

**Summa långfristiga skulder**

**174 697 574**

**167 480 000**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1

1 895

Leverantörsskulder

754 754

412 427

Skulder till koncernföretag

976 490

14 201 769

Aktuella skatteskulder

368 800

378 500

Övriga skulder

1 636

9 600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

951 964

7 798 985

**Summa kortfristiga skulder**

**3 053 645**

**22 803 176**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**187 021 692**

**200 215 027**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Markarbeten	15 - 100 år
Stomme, tak och fasad	40 - 100 år
Stomkomplettering	15 - 50 år
Installationer	15 - 50 år
Hissar	25 år
Fönster	50 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

## **Inkomstskatt**

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

## **Fusion**

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

## **Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Realy AB, org. nr. 559450-5215, som är moderbolag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning. Moderbolaget har sitt säte i Stockholm.

## **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.

### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

## **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2022-10-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	60 823	1 507
Övriga ränteintäkter	37 165	0
	<b>97 988</b>	<b>1 507</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2022-10-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	11 560 716	68 959
Övriga räntekostnader	5 675 828	1 849 697
Övriga finansiella kostnader	950 000	0
	<b>18 186 544</b>	<b>1 918 656</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 587 793	24 063 462
Inköp	3 320 643	47 484 247
Omklassificeringar	20 391	0
		78 040 084
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 928 827</b>	<b>149 587 793</b>
Ingående avskrivningar	-399 956	0
Årets avskrivningar	-2 438 459	-399 956
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 838 415</b>	<b>-399 956</b>
Fusionsresultat	30 273 474	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>30 273 474</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivningar	-2 848 777	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 848 777</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>177 515 109</b>	<b>149 187 837</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	78 040 084
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	-78 040 084
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 6 Uppskjuten skatt

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	942 621	942 621
	<b>942 621</b>	<b>942 621</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	942 621	942 621
	<b>942 621</b>	<b>942 621</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen.

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	108 000 000	0
Skulder till koncernföretag	66 697 574	0
Byggnadskreditiv	0	120 000 000
Övriga långfristiga skulder	0	47 480 000
	<b>174 697 574</b>	<b>167 480 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	108 000 000	120 000 000
	<b>108 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

Stockholm 2025-06-25

*Oscar Perers*  
Oscar Perers  
Ordförande

*Johan Hallberg*  
Johan Hallberg

*Robert McHugh*  
Robert McHugh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Niklas Jonsson*  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Steninge 1:29 AB, org.nr 559111-4805

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Steninge 1:29 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Steninge 1:29 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 Steninge 1:29 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 Steninge 1:29 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 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 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 Steninge 1:29 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 Steninge 1:29 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 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor