

# Årsredovisning

för

## Stenhus Borlänge Cisternen 3 AB

559182-6390

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 Stenhus Borlänge Cisternen 3 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 som föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Cisternen 3 i Borlänge.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus Fastigheter 5 AB, org. nr 559332-4915, 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.

Bolaget har under året bytt ägare från Creative Opportunities II AB, org. nr 559182-6390, till Stenhus Fastigheter 5 AB, org. nr 559332-4915

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 496	1 271	1 149	1 127
Resultat efter finansiella poster	802	389	492	246
Soliditet (%)	42,3	38,0	36,0	34,0

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	4 993 946	253 080	<b>5 297 026</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		253 080	-253 080	<b>0</b>
Årets resultat			580 655	<b>580 655</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 247 026</b>	<b>580 655</b>	<b>5 877 681</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 247 026
årets vinst	580 655
	<b>5 827 681</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 827 681
	<b>5 827 681</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 495 524	1 270 817
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 495 524</b>	<b>1 270 817</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-105 759	-46 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400 210	-400 209
Övriga rörelsekostnader		0	-27 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-505 969</b>	<b>-474 259</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>989 555</b>	<b>796 558</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 634	440
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-191 572	-407 971
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 938</b>	<b>-407 531</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>801 617</b>	<b>389 027</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>801 617</b>	<b>389 027</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-220 962	-135 947
<b>Årets resultat</b>		<b>580 655</b>	<b>253 080</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	3	12 401 550	12 801 760
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 401 550</b>	<b>12 801 760</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 401 550</b>	<b>12 801 760</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		67 824	229 610
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>67 824</b>	<b>229 610</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 419 387	948 962
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 419 387</b>	<b>948 962</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 487 211</b>	<b>1 178 572</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 888 761</b>	<b>13 980 332</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		5 247 026	4 993 946
Årets resultat		580 655	253 080
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 827 681</b>	<b>5 247 026</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 877 681</b>	<b>5 297 026</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	6 760 000
Skulder till koncernföretag		0	970 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 730 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	195 000
Skulder till koncernföretag		7 094 239	0
Skatteskulder		206 700	320 739
Övriga skulder		0	83 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		710 141	354 254
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 011 080</b>	<b>953 306</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 888 761</b>	<b>13 980 332</b>

## 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:

Byggnader 25 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 och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-191 572	-407 971
	<b>-191 572</b>	<b>-407 971</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 594 481	14 594 481
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 594 481</b>	<b>14 594 481</b>
Ingående avskrivningar	-1 792 721	-1 392 512
Årets avskrivningar	-400 210	-400 209
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 192 931</b>	<b>-1 792 721</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 401 550</b>	<b>12 801 760</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	5 980 000
	<b>0</b>	<b>5 980 000</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Företagsinteckning	7 800 000	7 800 000
	<b>7 800 000</b>	<b>7 800 000</b>

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har under januari 2025 sålts internt från sin tidigare ägare Stenhus Fastigheter 5 AB, org.nr. 559332-4915 till Stenhus Borlänge Cisternen 3 Holding AB, org.nr 559509-3260.

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

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 Borlänge Cisternen 3 AB, org.nr 559182-6390

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Borlänge Cisternen 3 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 Borlänge Cisternen 3 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 Borlänge Cisternen 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 Borlänge Cisternen 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

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2024 har därmed inte utförts.

### 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 Borlänge Cisternen 3 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 Borlänge Cisternen 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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