

**Årsredovisning**  
för  
**Stenhus Borås Kilsund 9 AB**  
559171-7177

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 Borås Kilsund 9 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 samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kilsund 9 i Borås.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 1 TopCo 4 AB med org. nr. 559312-6229.

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), org. nr. 559269-9507 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>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 333       | 2 305       | 2 169       | 2 011       |
| Resultat efter finansiella poster | 1 106       | -31         | -963        | -2 659      |
| Soliditet (%)                     | 2,2         | 0,1         | 1,0         | 0,1         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 763 365                        | -787 332                  | <b>26 033</b>  |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | -787 332                       | 787 332                   | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                           |                                | 939 017                   | <b>939 017</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>-23 967</b>                 | <b>939 017</b>            | <b>965 050</b> |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| ansamlad förlust       | -23 967        |
| årets vinst            | 939 017        |
|                        | <b>915 050</b> |
| <br>                   |                |
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 915 050        |
|                        | <b>915 050</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
|  | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      |     | 2 333 227                 | 2 304 674                 |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 0                         | 5 859                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>2 333 227</b>          | <b>2 310 533</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                  |     | -557 742                  | -570 947                  |
| Övriga externa kostnader                             |     | -241 825                  | -197 413                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | 837 825                   | -266 461                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>38 258</b>             | <b>-1 034 821</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>2 371 485</b>          | <b>1 275 712</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 80                        | 3 461                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 2   | -1 265 269                | -1 310 469                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-1 265 189</b>         | <b>-1 307 008</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>1 106 296</b>          | <b>-31 296</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |     |                           |                           |
| Lämnade koncernbidrag                                |     | 0                         | -670 000                  |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |     | <b>0</b>                  | <b>-670 000</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>1 106 296</b>          | <b>-701 296</b>           |
| <b>Skatter</b>                                       |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                              |     | -167 279                  | -86 036                   |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>939 017</b>            | <b>-787 332</b>           |

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

25 600 000

24 762 175

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**25 600 000**

**24 762 175**

**Summa anläggningstillgångar**

**25 600 000**

**24 762 175**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

10 316

Fordringar hos koncernföretag

17 652 352

203 558

Övriga fordringar

0

57

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 501

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**17 661 853**

**213 931**

**Summa omsättningstillgångar**

**17 661 853**

**213 931**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**43 261 853**

**24 976 106**

## 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**

##### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat

-23 967

-3 201 635

Erhållna aktieägartillskott

0

3 965 000

Årets resultat

939 017

-787 332

**Summa fritt eget kapital**

**915 050**

**-23 967**

**Summa eget kapital**

**965 050**

**26 033**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

16 328 559

0

**Summa långfristiga skulder**

**16 328 559**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

19 321

22 208

Skulder till koncernföretag

25 119 144

24 223 471

Skatteskulder

271 520

94 900

Övriga skulder

86 476

34 861

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

471 783

574 633

**Summa kortfristiga skulder**

**25 968 244**

**24 950 073**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**43 261 853**

**24 976 106**

## 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 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

|                        | 2025              | 2024              |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader koncern | -1 265 269        | -1 310 027        |
| Räntekostnader, övrigt | 0                 | -442              |
|                        | <b>-1 265 269</b> | <b>-1 310 469</b> |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 056 818        | 29 738 762        |
| Inköp   | 0                 | 318 056           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 056 818</b> | <b>30 056 818</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 568 605        | -1 210 644        |
| Årets avskrivningar                             | -364 042          | -357 961          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 932 647</b> | <b>-1 568 605</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -3 726 038        | -3 817 538        |
| Återförda nedskrivningar                        | 1 201 867         | 91 500            |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-2 524 171</b> | <b>-3 726 038</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>25 600 000</b> | <b>24 762 175</b> |

### Not 4 Ställda säkerheter

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

|                      |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 16 328 559        | 16 328 559        |
|                      | <b>16 328 559</b> | <b>16 328 559</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 Borås Kilsund 9 AB, org.nr 559171-7177

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Borås Kilsund 9 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 Borås Kilsund 9 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 Borås Kilsund 9 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 Borås Kilsund 9 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 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 Borås Kilsund 9 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 Borås Kilsund 9 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