

Årsredovisning

för

Stenhus Karlstad Vänersnipan 1 AB

559224-4015

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 Karlstad Vänersnipan 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Reverse HoldCo 3 AB, org. nr. 559312-6245, 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.

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 sålt fastigheten Vänersnipan 1 externt den 2025-10-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	94	72	1 360	4 964
Resultat efter finansiella poster	5 085	-5 474	-16 185	-9 032
Soliditet (%)	0,1	3,0	3,4	0,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	5 533 811	-3 118 849	2 464 962
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 118 849	3 118 849	0
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		35 410 000		35 410 000
Årets resultat			-37 821 714	-37 821 714
Belopp vid årets utgång	50 000	37 824 962	-37 821 714	53 248

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	37 824 961
årets förlust	-37 821 714
	3 247
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 247
	3 247

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

Resultaträkning

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	93 721	71 812
Övriga rörelseintäkter	7 905 752	-1 126
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	7 999 473	70 686

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-1 128 909	-1 364 067
Övriga externa kostnader	-755 067	-599 284
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 030 308	-3 583 027
Summa rörelsekostnader	-2 914 284	-5 546 378
Rörelseresultat	5 085 189	-5 475 692

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-233	3 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	-66	-1 236
Summa finansiella poster	-299	1 843
Resultat efter finansiella poster	5 084 890	-5 473 849

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	0	2 355 000
Lämnade koncernbidrag	-42 900 000	0
Summa bokslutsdispositioner	-42 900 000	2 355 000

Resultat före skatt

-37 815 110 **-3 118 849**

Skatter

Skatt på årets resultat	-6 604	0
Årets resultat	-37 821 714	-3 118 849

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	0	77 599 502
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	392 867
Summa materiella anläggningstillgångar		0	77 992 369
Summa anläggningstillgångar		0	77 992 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		44 295 080	5 355 000
Övriga fordringar		203 431	12 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1
Summa kortfristiga fordringar		44 498 511	5 367 667
Summa omsättningstillgångar		44 498 511	5 367 667
SUMMA TILLGÅNGAR		44 498 511	83 360 036

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

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

37 824 961

5 533 810

Årets resultat

-37 821 714

-3 118 849

Summa fritt eget kapital

3 247

2 414 961

Summa eget kapital

53 247

2 464 961

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

32 611

Skulder till koncernföretag

44 333 248

80 785 126

Skatteskulder

112 016

49 796

Övriga skulder

0

13 544

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

13 998

Summa kortfristiga skulder

44 445 264

80 895 075

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 498 511

83 360 036

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 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 726 698	108 726 698
Omklassicrad	423 441	0
Avyttring	-109 150 139	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	108 726 698
Ingående avskrivningar	-4 674 510	-3 438 366
Avyttring	5 704 818	0
Årets avskrivningar	-1 030 308	-1 236 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-4 674 510
Ingående nedskrivningar	-26 452 686	-24 105 803
Avyttring	26 452 686	0
Årets nedskrivningar	0	-2 346 883
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-26 452 686
Utgående redovisat värde	0	77 599 502

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	392 867	283 136
Inköp	29 013	109 731
Omklassificeringar	-421 880	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	392 867
Utgående redovisat värde	0	392 867

Not 4 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	0	65 000 000
	0	65 000 000

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
Ledamot
2026-04-07

Tomas Georgiadis
Tomas Georgiadis
Ledamot
2026-04-08

Linda Strauss
Linda Strauss
Ledamot
2026-04-08

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Karlstad Vänersnipan 1 AB, org.nr 559224-4015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Karlstad Vänersnipan 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 Karlstad Vänersnipan 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 Karlstad Vänersnipan 1 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 Karlstad Vänersnipan 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 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. 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 Karlstad Vänersnipan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Karlstad Vänersnipan 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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 9 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor