

Årsredovisning

för

Stenus Karlstad Gräsvallen 4 AB

556953-2442

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-26.

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

2026-05-27

Styrelsen för Stenus Karlstad Gräsvallen 4 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.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gräsvallen 4 i Karlstad.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 2 TopCo 1 AB, org. nr. 559350-1868, 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.

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. i

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 379	8 257	7 808	7 026
Resultat efter finansiella poster	1 653	2 360	3 027	2 245
Soliditet (%)	43	45	43	41

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	43 737 959	1 627 000	45 414 959
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 627 000	-1 627 000	0
Årets resultat			882 755	882 755
Belopp vid årets utgång	50 000	45 364 959	882 755	46 297 714

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	45 364 959
årets vinst	882 755
	46 247 714
disponeras så att	
i ny räkning överföres	46 247 714
	46 247 714

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		8 378 586	8 257 220
Övriga rörelseintäkter		40 512	709
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 419 098	8 257 929
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-909 889	-1 093 574
Övriga externa kostnader		-915 423	-823 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 117 122	-1 073 583
Summa rörelsekostnader		-2 942 434	-2 990 586
Rörelseresultat		5 476 664	5 267 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		297	156 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-3 823 667	-3 063 638
Summa finansiella poster		-3 823 370	-2 907 369
Resultat efter finansiella poster		1 653 293	2 359 974
Resultat före skatt		1 653 293	2 359 974
Skatter			
Skatt på årets resultat		-770 538	-732 974
Årets resultat		882 755	1 627 000

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	49 858 877	45 812 656
Inventarier, verktyg och installationer	4	123 976	154 968
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	882 607	36 838
Summa materiella anläggningstillgångar		50 865 460	46 004 462
Summa anläggningstillgångar		50 865 460	46 004 462
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	670
Fordringar hos koncernföretag		56 617 237	55 566 326
Övriga fordringar		207 672	371 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	7 167
Summa kortfristiga fordringar		56 824 909	55 945 413
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 430	0
Summa kassa och bank		5 430	0
Summa omsättningstillgångar		56 830 339	55 945 413
SUMMA TILLGÅNGAR		107 695 799	101 949 875

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

45 364 959

43 737 959

Årets resultat

882 755

1 627 000

Summa fritt eget kapital

46 247 714

45 364 959

Summa eget kapital

46 297 714

45 414 959

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

341 974

341 974

Summa obeskattade reserver

341 974

341 974

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

53 129 000

Skulder till koncernföretag

57 000 000

0

Summa långfristiga skulder

57 000 000

53 129 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

364 520

Förskott från kunder

54 704

0

Leverantörsskulder

0

475

Skatteskulder

1 546 745

1 495 314

Övriga skulder

0

13 920

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 454 662

1 189 713

Summa kortfristiga skulder

4 056 111

3 063 942

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

107 695 799

101 949 875

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
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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	-3 657 500	0
Räntekostnader, övrigt	-166 167	-3 063 638
	-3 823 667	-3 063 638

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 795 741	65 795 741
Omklassificeringar	5 132 351	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 928 092	65 795 741
Ingående avskrivningar	-19 983 085	-18 909 503
Årets avskrivningar	-1 086 130	-1 073 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 069 215	-19 983 085
Utgående redovisat värde	49 858 877	45 812 656

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 968	0
Inköp	0	154 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 968	154 968
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-30 992	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 992	0
Utgående redovisat värde	123 976	154 968

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 838	0
Inköp	5 978 120	36 838
Omklassificeringar	-5 132 351	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	882 607	36 838
Utgående redovisat värde	882 607	36 838

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000
	57 000 000	57 000 000

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19

Ilias Georgiadis
Ilias Georgiadis
Ordförande
2026-05-20

Tomas Georgiadis
Tomas Georgiadis
Styrelseledamot
2026-05-22

Mikael Nicander
Mikael Nicander
Styrelseledamot
2026-05-20

Linda Strauss
Linda Strauss
Styrelseledamot
2026-05-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-22

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Sebastian Månsson
Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Karlstad Gräsvalen 4 AB, org.nr 556953-2442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Karlstad Gräsvalen 4 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 Gräsvalen 4 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 Gräsvalen 4 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 Gräsvalen 4 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 Gräsvalen 4 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 GräsvalLEN 4 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 22 maj 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor