

**Årsredovisning**  
för  
**Stenus Fagersta Dagny 4 AB**  
559064-1873

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-04.  
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  
2026-05-08

Styrelsen för Stenus Fagersta Dagny 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 Dagny 4 och Doris 14 i Fagersta.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 1 TopCo 2 AB, org. nr. 559509-3252, 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*

Bolaget har under räkenskapsåret sålts intern från Stenus Fastigheter 1 Topco 3 AB, org.nr. 559379-2921 till Stenus Fastigheter TopCo 2 AB, org.nr. 559509-3252.

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	2 550	2 443	2 243	2 243
Resultat efter finansiella poster	-132	-391	-679	340
Soliditet (%)	15	23	25	37

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	4 898 270	-458 495	<b>4 489 775</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-458 495	458 495	<b>0</b>
Årets resultat			-218 761	<b>-218 761</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 439 775</b>	<b>-218 761</b>	<b>4 271 014</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 439 775
årets förlust	-218 761
	<b>4 221 014</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 221 014
	<b>4 221 014</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 550 214	2 442 936
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 550 214</b>	<b>2 442 936</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-919 575	-964 975
Övriga externa kostnader		-391 275	-371 212
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-445 584	-445 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 756 434</b>	<b>-1 781 771</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>793 780</b>	<b>661 165</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-10	821
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-925 605	-1 052 677
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-925 615</b>	<b>-1 051 856</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-131 835</b>	<b>-390 692</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-131 835</b>	<b>-390 692</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-86 926	-67 803
<b>Årets resultat</b>		<b>-218 761</b>	<b>-458 495</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

13 082 798

13 528 382

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**13 082 798**

**13 528 382**

**Summa anläggningstillgångar**

**13 082 798**

**13 528 382**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

14 913 219

5 598 732

**Summa kortfristiga fordringar**

**14 913 219**

**5 598 732**

**Summa omsättningstillgångar**

**14 913 219**

**5 598 732**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**27 996 017**

**19 127 114**

## 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

4 439 775

4 898 270

Årets resultat

-218 761

-458 495

**Summa fritt eget kapital**

**4 221 014**

**4 439 775**

**Summa eget kapital**

**4 271 014**

**4 489 775**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

13 980 000

13 980 000

**Summa långfristiga skulder**

**13 980 000**

**13 980 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

8 980 000

0

Skatteskulder

173 413

91 313

Övriga skulder

79 459

30 213

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

512 131

535 813

**Summa kortfristiga skulder**

**9 745 003**

**657 339**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**27 996 017**

**19 127 114**

## 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 33 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	-924 978	-1 051 372
Räntekostnader, övriga	-627	-1 305
	<b>-925 605</b>	<b>-1 052 677</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 198 032	16 198 032
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 198 032</b>	<b>16 198 032</b>
Ingående avskrivningar	-2 669 650	-2 224 065
Årets avskrivningar	-445 584	-445 585
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 115 234</b>	<b>-2 669 650</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 082 798</b>	<b>13 528 382</b>

**Not 4 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	13 980 000	13 980 000
	<b>13 980 000</b>	<b>13 980 000</b>

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande  
2026-04-28

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis  
Ledamot  
2026-04-29

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander  
Ledamot  
2026-04-28

*Linda Strauss*  
Linda Strauss  
Ledamot  
2026-04-28

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Fagersta Dagny 4 AB, org.nr 559064-1873

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Fagersta Dagny 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 Fagersta Dagny 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 Fagersta Dagny 4 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 Fagersta Dagny 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 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 Fagersta Dagny 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 Fagersta Dagny 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 30 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor