

# Årsredovisning

för

## Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB

559153-7294

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-27.

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:

Mikael Nicander, Styrelseledamot  
2024-05-28

Styrelsen för Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget innehar en fastighet med beteckningen Företagaren 1.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus Fastigheter 1 AB, org nr 559269-6388 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	10 926	9 870	9 598	8 404
Resultat efter finansiella poster	-1 167	-897	-730	-4 445
Soliditet (%)	31,3	35,6	29,2	27,2

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	29 253 190	-1 994 121	<b>27 309 069</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 994 121	1 994 121	<b>0</b>
Årets resultat			-3 493 707	<b>-3 493 707</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>27 259 069</b>	<b>-3 493 707</b>	<b>23 815 362</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 259 068
årets förlust	-3 493 707
	<b>23 765 361</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 765 361
	<b>23 765 361</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		10 926 024	9 870 116
Övriga rörelseintäkter		31 877	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 957 901</b>	<b>9 870 116</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-745 693	-715 432
Övriga externa kostnader		-448 600	-709 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 483 382	-7 769 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 677 675</b>	<b>-9 193 949</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 280 226</b>	<b>676 167</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 309	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-3 457 144	-1 573 136
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 446 835</b>	<b>-1 573 112</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 166 609</b>	<b>-896 945</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 300 000	-1 097 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 300 000</b>	<b>-1 097 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 466 609</b>	<b>-1 993 945</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-27 098	-176
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 493 707</b>	<b>-1 994 121</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	55 096 200	10 922 256
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 332 017	5 181 343
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0	47 808 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	19 329 232	11 360 898
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 757 449</b>	<b>75 272 497</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	6	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 757 449</b>	<b>75 272 497</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		197 178	0
Övriga fordringar		312	1 023 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 250	72 375
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>301 740</b>	<b>1 095 468</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		0	304 869
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>304 869</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>301 740</b>	<b>1 400 337</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

76 059 189

76 672 834

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### 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

27 259 068

29 253 190

Årets resultat

-3 493 707

-1 994 121

**Summa fritt eget kapital**

**23 765 361**

**27 259 069**

**Summa eget kapital**

**23 815 361**

**27 309 069**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

48 782 390

47 579 390

**Summa långfristiga skulder**

**48 782 390**

**47 579 390**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

383 309

828 740

Skulder till koncernföretag

1 710 626

0

Skatteskulder

43 377

37 845

Övriga skulder

438 987

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

885 139

917 790

**Summa kortfristiga skulder**

**3 461 438**

**1 784 375**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**76 059 189**

**76 672 834**

## 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	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

	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-995	-701 997
Räntekostnader, koncern	-3 456 149	-871 139
	<b>-3 457 144</b>	<b>-1 573 136</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 681 060	72 681 060
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 681 060</b>	<b>72 681 060</b>
Ingående avskrivningar	-13 950 804	-10 316 760
Årets avskrivningar	-3 634 056	-3 634 044
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 584 860</b>	<b>-13 950 804</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 096 200</b>	<b>58 730 256</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 676 267	20 676 267
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 676 267</b>	<b>20 676 267</b>
Ingående avskrivningar	-15 494 924	-11 359 664
Årets avskrivningar	-3 849 326	-4 135 260
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 344 250</b>	<b>-15 494 924</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 332 017</b>	<b>5 181 343</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 360 898	0
Inköp	7 968 334	11 360 898
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 329 232</b>	<b>11 360 898</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 329 232</b>	<b>11 360 898</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	28 400 000
Tillkommande fordringar		25 040 604
Avgående fordringar		-53 440 604
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	71 652 000	71 652 000
	<b>71 652 000</b>	<b>71 652 000</b>

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

Stockholm 2024-05-23

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB, org.nr 559153-7294

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Södertälje Företagaren 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Södertälje Företagaren 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 Södertälje Företagaren 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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](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 Södertälje Företagaren 1 AB för år 2023 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 Södertälje Företagaren 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 27 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor