

**Årsredovisning**  
för  
**Steninge 1:25 AB**  
559206-2540

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27.  
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:**

Oscar Perers, Styrelseledamot  
2025-06-30

Styrelsen för Steninge 1:25 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt namn från Stjernplan Steninge AB till Steninge 1:25 AB.

Under året har bolaget genomgått ett ägarbyte och bytt namn till Steninge 1:25 AB. Den 28 augusti 2024 överläts samtliga aktier till Sapphire BidCo 4 AB. Bolaget ingår numera i en svensk koncern och kommer att rapporteras som en del av dess verksamhet. Bolaget har även tecknat avtal med en entreprenör om att färdigställa pågående byggnation av hyreshus samt tecknat ett lån för att finansiera projektet.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | -2 281      | -43 391     | -1 637      | -1 175      |
| Soliditet (%)                     | 9,6         | 0,2         | 0,8         | 4,4         |
| Balansomslutning                  | 253 342     | 25 406      | 57 646      | 50 772      |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### 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                    | 43 016 556                     | -43 016 556               | <b>50 000</b>     |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | -43 016 556                    | 43 016 556                | <b>0</b>          |
| Erhållna aktieägartillskott                 |                           | 26 256 334                     |                           | <b>26 256 334</b> |
| Årets resultat                              |                           |                                | -2 009 000                | <b>-2 009 000</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>26 256 334</b>              | <b>-2 009 000</b>         | <b>24 297 334</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 26 256 334        |
| årets förlust    | -2 009 000        |
|                  | <b>24 247 334</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 24 247 334        |
|                        | <b>24 247 334</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader  |            | -743 124                          | -163 227                          |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | 0                                 | -42 400 000                       |
|   |            | <b>-743 124</b>                   | <b>-42 563 227</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>-743 124</b>                   | <b>-42 563 227</b>                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 2          | 33                                | 125                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 3          | -1 538 131                        | -827 966                          |
|   |            | <b>-1 538 098</b>                 | <b>-827 841</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |            | <b>-2 281 223</b>                 | <b>-43 391 068</b>                |
| Bokslutsdispositioner   |            | 0                                 | 262 057                           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-2 281 223</b>                 | <b>-43 129 011</b>                |
| Skatt på årets resultat   |            | 272 223                           | 112 455                           |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-2 009 000</b>                 | <b>-43 016 556</b>                |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                    |                   |
| Byggnader och mark   | 4          | 8 359 977          | 8 359 977         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5          | 243 568 920        | 17 033 899        |
|  |            | <b>251 928 897</b> | <b>25 393 876</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                    |                   |
| Uppskjuten skattefordran   | 6          | 272 223            | 0                 |
|  |            | <b>272 223</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>252 201 120</b> | <b>25 393 876</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                    |                   |
| Övriga fordringar  |            | 5                  | 6 071             |
|  |            | <b>5</b>           | <b>6 071</b>      |
| <i>Kassa och bank</i>  |            | 1 140 833          | 5 735             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>1 140 838</b>   | <b>11 806</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>253 341 957</b> | <b>25 405 682</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000             | 50 000            |
|  |            | <b>50 000</b>      | <b>50 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 26 256 334         | 43 016 555        |
| Årets resultat                               |            | -2 009 000         | -43 016 556       |
|  |            | <b>24 247 334</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>24 297 334</b>  | <b>50 000</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Byggnadskreditiv                             | 7          | 170 000 000        | 0                 |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 47 996 098         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>217 996 099</b> | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 2 315 021          | 4 000 000         |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 62 748             | 188 546           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 297 666            | 80 442            |
| Övriga skulder                               |            | 8 321 840          | 21 066 695        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 51 250             | 20 000            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>11 048 525</b>  | <b>25 355 683</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>253 341 957</b> | <b>25 405 682</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Inkomstskatter

##### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sapphire BidCo 4 AB, org. nr. 559422-8198, som i sin tur är helägt dotterbolag till Realy AB, org. nr 559450-5215, som är moderbolag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning. Moderbolaget har sitt säte i Stockholm.

### 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                      | 2024      | 2023       |
|----------------------|-----------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 33        | 125        |
|                      | <b>33</b> | <b>125</b> |

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    | 2024             | 2023           |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 1 082 429        | 0              |
| Övriga räntekostnader              | 455 702          | 827 966        |
|                                    | <b>1 538 131</b> | <b>827 966</b> |

#### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31       | 2023-12-31         |
|---|------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 8 359 977        | 50 759 977         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>8 359 977</b> | <b>50 759 977</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | 0                | -42 400 000        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>0</b>         | <b>-42 400 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 359 977</b> | <b>8 359 977</b>   |

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

|   | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 17 033 899         | 6 866 161         |
| Inköp   | 226 535 020        | 10 167 738        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>243 568 919</b> | <b>17 033 899</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>243 568 919</b> | <b>17 033 899</b> |

Bolaget har under året fortsatt byggnationen av hyreshuset och tecknat avtal med en entreprenör om att färdigställa huset under första kvartalet 2025.

#### Not 6 Uppskjuten skatt

2024-12-31

| Temporära skillnader            | Uppskjuten skattefordran | Netto          |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|
| Skattemässiga underskottsavdrag | 272 223                  | 272 223        |
|                                 | <b>272 223</b>           | <b>272 223</b> |

#### Förändring av uppskjuten skatt

|                                 | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Skattemässiga underskottsavdrag | 272 223                  | 272 223                 |
|                                 | <b>272 223</b>           | <b>272 223</b>          |

#### Not 7 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen.

|                  | 2024-12-31  | 2023-12-31 |
|------------------|-------------|------------|
| Byggnadskreditiv | 170 000 000 | 0          |

Steninge 1:25 AB  
Org.nr 559206-2540

9 (10)

Skulder till koncernföretag

47 996 099  
**217 996 099**

0  
**0**

**Not 8 Ställda säkerheter**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Fastighetsinteckning

200 000 000  
**200 000 000**

196 500 000  
**196 500 000**

Steninge 1:25 AB  
Org.nr 559206-2540

10 (10)

Stockholm 2025-06-25

*Oscar Perers*  
Oscar Perers  
Ordförande

*Johan Hallberg*  
Johan Hallberg

*Robert McHugh*  
Robert McHugh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-25

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

*Niklas Jonsson*  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Steninge 1:25 AB, org.nr 559206-2540

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Steninge 1:25 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Steninge 1:25 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Steninge 1:25 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 Steninge 1:25 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 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juli 2024 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 Steninge 1:25 AB för år 2024 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 Steninge 1:25 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 25 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor