

# Årsredovisning

för

## Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB

556953-2442

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-05-26

Mikael Nicander

# Årsredovisning

för

## **Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB**

556953-2442

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 MaxFastigheter 2, org. nr. 559350-1868, 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*

Nuvarande inflation/ränteläge har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	7 026	6 806	6 265	6 109
Resultat efter finansiella poster	2 245	201	1 194	1 205
Soliditet (%)	41	42	9	1

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	41 294 899	-352 153	<b>40 992 746</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-352 153	352 153	<b>0</b>
Årets resultat			534 985	<b>534 985</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>40 942 746</b>	<b>534 985</b>	<b>41 527 731</b>

L.S

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	40 942 746
årets vinst	534 985
	<b>41 477 731</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	41 477 731
	<b>41 477 731</b>

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

LS

## Resultaträkning

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

7 026 052

6 805 952

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**7 026 052**

**6 805 952**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-588 555

-1 580 068

Övriga externa kostnader

-926 682

-1 926 385

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 061 632

-1 894 033

**Summa rörelsekostnader**

**-3 576 869**

**-5 400 486**

**Rörelseresultat**

**3 449 183**

**1 405 466**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

20

77

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 204 080

-1 204 382

**Summa finansiella poster**

**-1 204 060**

**-1 204 305**

**Resultat efter finansiella poster**

**2 245 124**

**201 161**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-1 340 000

0

Förändring av periodiseringsfonder

0

-341 974

**Summa bokslutsdispositioner**

**-1 340 000**

**-341 974**

**Resultat före skatt**

**905 124**

**-140 813**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-370 139

-211 340

**Årets resultat**

**534 985**

**-352 153**

L5

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

47 959 821

48 463 807

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

3

0

151 651

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**47 959 821**

**48 615 458**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

4

51 103 219

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**51 103 219**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**99 063 040**

**48 615 458**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

67 777

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

80 677

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**148 454**

**0**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 596 697

50 877 394

**Summa kassa och bank**

**1 596 697**

**50 877 394**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 745 151**

**50 877 394**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**100 808 191**

**99 492 852**

LS

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### 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

40 942 746

41 294 899

Årets resultat

534 985

-352 153

**Summa fritt eget kapital**

**41 477 731**

**40 942 746**

**Summa eget kapital**

**41 527 731**

**40 992 746**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

341 974

341 974

**Summa obeskattade reserver**

**341 974**

**341 974**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

56 615 000

48 015 000

**Summa långfristiga skulder**

**56 615 000**

**48 015 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

1 485 000

Förskott från kunder

0

954 787

Leverantörsskulder

37 345

94 915

Skulder till koncernföretag

145 745

5 511 224

Skatteskulder

730 170

1 758 418

Övriga skulder

0

302 944

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 410 226

35 844

**Summa kortfristiga skulder**

**2 323 486**

**10 143 132**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**100 808 191**

**99 492 852**

L5

## 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	25 år
Markanläggningar	20 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 218 096	59 936 897
Inköp	1 577 645	4 281 199
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 795 741</b>	<b>64 218 096</b>
Ingående avskrivningar	-15 754 289	-13 860 257
Årets avskrivningar	-2 081 631	-1 894 032
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 835 920</b>	<b>-15 754 289</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 959 821</b>	<b>48 463 807</b>

L S

2023061419340

**Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 651	3 954 444
Inköp	0	151 651
Försäljningar/utrangeringar	-151 651	-3 954 444
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>151 651</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>151 651</b>

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 103 219	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 103 219</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 103 219</b>	<b>0</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
LS	0	0

2023061419341


**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	57 000 000	49 500 000
	<b>57 000 000</b>	<b>49 500 000</b>

Stockholm 2023-05-26

  
Ilias Georgiadis  
Ordförande

Mikael Nicander



Tomas Georgiadis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-30

Ernst & Young AB

  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023061419342

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenus Karlstad Grävallen 4 AB, org.nr 556953-2442

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenus Karlstad Grävallen 4 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenus Karlstad Grävallen 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

#### 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 Stenus Karlstad Grävallen 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*. Den 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.

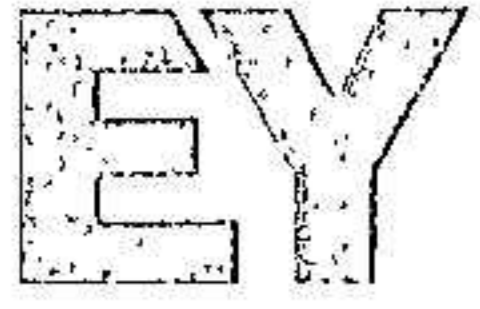
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

2023061419343

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 maj 2023

Ernst & Young AB

  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor