

Årsredovisning

för

Stenhus Borås Landala 2 AB

556716-4941

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-10.

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

2026-04-15

Styrelsen för Stenus Borås Landala 2 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 samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Landala 2 och Landala 3 i Borås.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 1 TopCo 4 AB, org. nr. 559312-6229.

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), org. nr. 559269-9507, 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 983	12 869	13 082	11 497
Resultat efter finansiella poster	-2 922	-2 814	-35	1 475
Soliditet (%)	0,1	0,0	0,1	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	3 734 585	-3 783 857	50 728
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 783 857	3 783 857	0
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		5 200 000		5 200 000
Årets resultat			-5 086 421	-5 086 421
Belopp vid årets utgång	100 000	5 150 728	-5 086 421	164 307

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 150 728
årets förlust	-5 086 421
	64 307
disponeras så att	
i ny räkning överföres	64 307
	64 307

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		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		11 983 101	12 869 297
Övriga rörelseintäkter		18 943	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 002 044	12 869 297
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 732 862	-2 433 956
Övriga externa kostnader		-641 439	-1 448 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 771 397	-2 725 694
Summa rörelsekostnader		-6 145 698	-6 608 462
Rörelseresultat		5 856 346	6 260 835
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		311	2 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-8 778 217	-9 077 558
Summa finansiella poster		-8 777 906	-9 075 117
Resultat efter finansiella poster		-2 921 560	-2 814 282
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 520 000	-36 000
Summa bokslutsdispositioner		-1 520 000	-36 000
Resultat före skatt		-4 441 560	-2 850 282
Skatter			
Skatt på årets resultat		-644 861	-933 575
Årets resultat		-5 086 421	-3 783 857

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	141 012 649	143 738 509
Inventarier, verktyg och installationer	4	201 512	130 049
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	24 575	0
Summa materiella anläggningstillgångar		141 238 736	143 868 558
Summa anläggningstillgångar		141 238 736	143 868 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	769 619
Fordringar hos koncernföretag		129 301 017	6 975 000
Övriga fordringar		0	615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 600	152 703
Summa kortfristiga fordringar		129 345 617	7 897 937
Summa omsättningstillgångar		129 345 617	7 897 937
SUMMA TILLGÅNGAR		270 584 353	151 766 495

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 150 728

3 734 585

Årets resultat

-5 086 421

-3 783 857

Summa fritt eget kapital

64 307

-49 272

Summa eget kapital

164 307

50 728

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

113 149 991

0

Summa långfristiga skulder

113 149 991

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

98 359

29 742

Skulder till koncernföretag

151 892 425

145 687 031

Skatteskulder

1 698 063

1 315 512

Övriga skulder

259 440

519 218

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 321 768

4 164 264

Summa kortfristiga skulder

157 270 055

151 715 767

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

270 584 353

151 766 495

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:

Byggnader	50 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	-8 766 928	-9 076 800
Räntekostnader, övriga	-11 289	-758
	-8 778 217	-9 077 558

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 242 032	167 186 301
Inköp	0	55 735
Omklassificeringar	0	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 242 032	167 242 032
Ingående avskrivningar	-23 503 523	-20 777 833
Omklassificeringar	0	4
Årets avskrivningar	-2 725 860	-2 725 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 229 383	-23 503 523
Utgående redovisat värde	141 012 649	143 738 509

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 176	0
Inköp	0	130 049
Omklassificeringar	-45 127	45 127
Omklassificeringar	117 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 049	175 176
Ingående avskrivningar	-45 127	0
Omklassificeringar	45 127	-45 127
Årets avskrivningar	-45 537	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 537	-45 127
Utgående redovisat värde	201 512	130 049

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	24 575	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 575	0
Utgående redovisat värde	24 575	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	113 149 991	113 149 991
	113 149 991	113 149 991

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07

Ilias Georgiadis
Ilias Georgiadis
Ordförande
2026-04-07

Mikael Nicander
Mikael Nicander
Styrelseledamot
2026-04-07

Tomas Georgiadis
Tomas Georgiadis
Styrelseledamot
2026-04-08

Linda Strauss
Linda Strauss
Styrelseledamot
2026-04-08

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Borås Landala 2 AB, org.nr 556716-4941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Borås Landala 2 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 Borås Landala 2 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 Borås Landala 2 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 Borås Landala 2 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. 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 Borås Landala 2 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 Borås Landala 2 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 9 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor