

# Årsredovisning

för

## Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB

559153-7294

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 Stenhus Södertälje Företagaren 1 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).

## 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 TopCo 1 AB, org.nr. 559509-3203.

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*

Bolaget har under januari 2025 sålts internt från sin tidigare ägare Stenhus Fastigheter 1 AB, org. nr. 559269-6388 till Stenhus Fastigheter 1 TopCO 1 AB, org.nr 559509-3203.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	11 528	11 302	10 926	9 870
Resultat efter finansiella poster	3 527	726	-1 167	-897
Soliditet (%)	3,4	9,1	30,8	35,6

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	7 465 362	-47 320	<b>7 468 042</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-47 320	47 320	<b>0</b>
Årets resultat			-4 012 043	<b>-4 012 043</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 418 042</b>	<b>-4 012 043</b>	<b>3 455 999</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 418 041
årets förlust	-4 012 043
	<b>3 405 998</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 405 998
	<b>3 405 998</b>

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

## Resultaträkning

Not  
1

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	11 527 725	11 302 042
Övriga rörelseintäkter	4 936 416	15 681
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>16 464 141</b>	<b>11 317 723</b>

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-618 760	-785 756
Övriga externa kostnader	-669 098	-1 093 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 998 640	-5 245 571
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-7 286 498</b>	<b>-7 125 111</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>9 177 643</b>	<b>4 192 612</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	279	346
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 651 121	-3 467 386
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-5 650 842</b>	<b>-3 467 040</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>3 526 801</b>	<b>725 572</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	-7 500 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-7 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3 973 199</b>	<b>725 572</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-38 844	-772 892
<b>Årets resultat</b>	<b>-4 012 043</b>	<b>-47 320</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	59 537 862	60 049 519
Inventarier, verktyg och installationer	3	16 643 968	6 944 469
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	145 951	13 532 297
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 327 781</b>	<b>80 526 285</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**76 327 781**

**80 526 285**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		154 588	144 688
Fordringar hos koncernföretag		24 061 415	0
Övriga fordringar		44 563	1 017 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	104 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 260 566</b>	<b>1 265 947</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**24 260 566**

**1 265 947**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**100 588 347**

**81 792 232**

## 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

7 418 041

7 465 361

Årets resultat

-4 012 043

-47 320

**Summa fritt eget kapital**

**3 405 998**

**7 418 041**

**Summa eget kapital**

**3 455 998**

**7 468 041**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

85 400 000

69 122 994

**Summa långfristiga skulder**

**85 400 000**

**69 122 994**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

656 792

584 471

Skulder till koncernföretag

7 500 000

2 566 125

Skatteskulder

838 597

816 235

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 736 960

1 234 366

**Summa kortfristiga skulder**

**11 732 349**

**5 201 197**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**100 588 347**

**81 792 232**

## 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
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 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 377 298	72 681 060
Omklassificeringar	3 333 863	8 696 238
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 711 161</b>	<b>81 377 298</b>
Ingående avskrivningar	-21 327 779	-17 584 860
Årets avskrivningar	-3 845 520	-3 742 919
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 173 299</b>	<b>-21 327 779</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 537 862</b>	<b>60 049 519</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	27 791 371	20 676 267
Omklassificeringar	11 852 619	7 115 104
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 643 990</b>	<b>27 791 371</b>
Ingående avskrivningar	-20 846 902	-19 344 250
Årets avskrivningar	-2 153 120	-1 502 652
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 000 022</b>	<b>-20 846 902</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 643 968</b>	<b>6 944 469</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	13 532 296	19 329 232
Inköp	1 524 803	10 014 406
Omklassificeringar	-14 911 148	-15 811 342
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 951</b>	<b>13 532 296</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>145 951</b>	<b>13 532 296</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	85 400 000	71 652 000
	<b>85 400 000</b>	<b>71 652 000</b>

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande  
2026-04-29

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander  
Styrelseledamot  
2026-04-28

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis  
Styrelseledamot  
2026-04-29

*Linda Strauss*  
Linda Strauss  
Styrelseledamot  
2026-04-28

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-30

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 2025.

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 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 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.

### 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 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 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 30 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor