

Årsredovisning

för

Stenhus Västerås Köpmannen 7&15 AB

556613-7625

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

2026-05-07

Styrelsen för Stenus Västerås Köpmannen 7&15 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.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Köpmannen 7&15 i Västerås.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 2 TopCo 4 AB, org. nr. 559506-9922.

Stenus 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 året bytt intern ägare från MaxFastigheter i Sverige AB, org.nr. 556937-5487 till Stenus Fastigheter 2 TopCo 4 AB, orgnr. 559506-9922.

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	11 539	9 002	13 835	15 014
Resultat efter finansiella poster	-50 158	-8 026	-2 734	-3 208
Soliditet (%)	13	38	39	38

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	62 623 669	-1 171 460	61 572 209
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 171 460	1 171 460	0
Årets resultat				-6 248 637	-6 248 637
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	61 452 209	-6 248 637	55 323 572

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	61 452 209
årets förlust	-6 248 637
	55 203 572
disponeras så att	
i ny räkning överföres	55 203 572
	55 203 572

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	11 538 562	9 002 013
Övriga rörelseintäkter	8 339	8 363
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	11 546 901	9 010 376

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-44 203 134	-5 179 537
Övriga externa kostnader	-1 260 047	-855 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 574 275	-5 550 582
Summa rörelsekostnader	-52 037 456	-11 585 544
Rörelseresultat	-40 490 555	-2 575 168

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	511	491 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 667 766	-5 942 354
Summa finansiella poster	-9 667 255	-5 451 292
Resultat efter finansiella poster	-50 157 810	-8 026 460

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	44 000 000	6 855 000
Summa bokslutsdispositioner	44 000 000	6 855 000
Resultat före skatt	-6 157 810	-1 171 460

Skatter

Skatt på årets resultat	-90 827	0
Årets resultat	-6 248 637	-1 171 460

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	216 701 198	151 368 909
Inventarier, verktyg och installationer	3	4 188 234	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	68 187	8 623 099
Summa materiella anläggningstillgångar		220 957 619	159 992 008

Summa anläggningstillgångar

220 957 619

159 992 008

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		923 327	0
Fordringar hos koncernföretag		185 812 062	0
Övriga fordringar		24 886 628	748 276
Summa kortfristiga fordringar		211 622 017	748 276

Summa omsättningstillgångar

211 622 017

748 276

SUMMA TILLGÅNGAR

432 579 636

160 740 284

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

61 452 209

62 623 669

Årets resultat

-6 248 637

-1 171 460

Summa fritt eget kapital

55 203 572

61 452 209

Summa eget kapital

55 323 572

61 572 209

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

150 662 707

0

Summa långfristiga skulder

150 662 707

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

977 950

52 644

Skulder till koncernföretag

218 011 584

96 987 040

Skatteskulder

90 828

91 608

Övriga skulder

168 956

1

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 344 039

2 036 782

Summa kortfristiga skulder

226 593 357

99 168 075

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

432 579 636

160 740 284

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	33 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	218 442 233	218 442 233
Inköp	63 298 194	0
Omklassificeringar	8 554 913	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 295 340	218 442 233
Ingående avskrivningar	-67 073 324	-60 788 234
Årets avskrivningar	-6 520 818	-6 285 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 594 142	-67 073 324
Ingående nedskrivningar	0	-734 507
Återförda nedskrivningar	0	734 507
Årets nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	216 701 198	151 368 909

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	4 241 691	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 241 691	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-53 457	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 457	0
Utgående redovisat värde	4 188 234	0

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 623 099	980 508
Inköp	0	7 642 591
Omklassificeringar	-8 554 913	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 186	8 623 099
Utgående redovisat värde	68 186	8 623 099

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	110 450 000	110 450 000
	110 450 000	110 450 000

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Ilias Georgiadis
Ilias Georgiadis
Ordförande
2026-04-28

Tomas Georgiadis
Tomas Georgiadis
Styrelseledamot
2026-04-29

Mikael Nicander
Mikael Nicander
Styrelseledamot
2026-04-28

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 Västerås Köpmannen 7&15 AB, org.nr 556613-7625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Västerås Köpmannen 7&15 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 Västerås Köpmannen 7&15 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 Västerås Köpmannen 7&15 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 Västerås Köpmannen 7&15 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. 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 Västerås Köpmannen 7&15 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 Västerås Köpmannen 7&15 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 30 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor