

Årsredovisning för  
**Stenus Karlstad Grävallen 4 AB**  
556953-2442

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	6

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Stenus Karlstad Grävallen 4 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2022-06-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022-06-15

  
Ilias Georgiadis  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Stenus Karlstad Grävallen 4 AB, 556953-2442, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter.

Bolaget utgör ett helägt dotterbolag till MaxFastigheter 2 AB, orgnr 559350-1868 och har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 påverkat/kan komma att påverka bolagets framtida ekonomiska utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. I denna bedömning har vi kommit fram till att påverkan på bolaget under räkenskapsåret varit begränsad.

Under året har bolaget inte lämnat koncernbidrag till moderbolaget. Bolaget har mottagit ett aktieägartillskott från moderbolaget om 36 700 000 kronor.

### Flerårsöversikt

Belopp i Tkr	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 806	6 265	6 109	5 980
Resultat efter finansiella poster	201	1 194	1 205	1 195
Soliditet, %	42	9	1	2

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50 000	1 931 605	2 663 293	4 644 899
Aktieägartillskott, erhållna			36 700 000	36 700 000
Disposition enl årsstämmobeslut		2 663 293	-2 663 293	
Årets resultat			-352 153	-352 153
Vid årets slut	50 000	4 594 898	36 347 847	40 992 746

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 40 942 746 kronor, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	41 294 899
Årets resultat	-352 153
<b>Totalt</b>	<b>40 942 746</b>
Disponeras för:	
Balanseras i ny räkning	40 942 746
<b>Summa</b>	<b>40 942 746</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		6 805 952	6 265 069
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 805 952</b>	<b>6 265 069</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 580 068	-407 556
Övriga externa kostnader		-1 926 385	-1 627 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 894 033	-1 894 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 400 486</b>	<b>-3 929 124</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 405 466</b>	<b>2 335 945</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	1 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 204 382	-1 143 365
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 204 305</b>	<b>-1 141 655</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>201 161</b>	<b>1 194 290</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	2 237 367
Förändring av periodiseringsfonder		-341 974	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-341 974</b>	<b>2 237 367</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-140 813</b>	<b>3 431 657</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-211 340	-768 364
<b>Årets resultat</b>		<b>-352 153</b>	<b>2 663 293</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	48 463 807	46 076 640
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	151 651	3 954 444
Summa materiella anläggningstillgångar		48 615 458	50 031 084
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		48 615 458	50 031 084
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	26 929
Fordringar hos koncernföretag		0	1 116 840
Summa kortfristiga fordringar		0	1 143 769
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		50 877 394	1 681 518
Summa kassa och bank		50 877 394	1 681 518
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		50 877 394	2 825 287
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		99 492 852	52 856 371

ank=20220712;2022071518805

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		41 294 899	1 931 605
Årets resultat		-352 153	2 663 293
Summa fritt eget kapital		40 942 746	4 594 898
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 992 746</b>	<b>4 644 898</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		341 974	0
Summa obeskattade reserver		341 974	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5,6	48 015 000	35 643 000
Summa långfristiga skulder		48 015 000	35 643 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5,6	1 485 000	10 158 750
Förskott från kunder		954 787	1 416 399
Leverantörsskulder		94 915	30 379
Skulder till koncernföretag		5 511 224	0
Skatteskulder		1 758 418	643 717
Övriga skulder		302 943	207 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 845	112 155
Summa kortfristiga skulder		10 143 132	12 568 473
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 492 852</b>	<b>52 856 371</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Bolaget har ingen anställd personal och inga löner har utbetalats.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	25
-Markanläggningar	20

### Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 936 897	59 936 897
-Årets anskaffningar	4 281 199	
	<u>64 218 096</u>	<u>59 936 897</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 860 257	-11 966 225
-Årets avskrivning enligt plan	-1 894 032	-1 894 032
	<u>-15 754 289</u>	<u>-13 860 257</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 463 807</b>	<b>46 076 640</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	3 954 444	
Investeringar	151 651	3 954 444
Omklassificeringar	-3 954 444	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>151 651</b>	<b>3 954 444</b>

### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 5 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	49 500 000	48 000 000

Inteckningen avser fastigheten Gräsvallen 4.

## Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

## Not 6 Skulder som avser flera poster

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	48 015 000	35 643 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 485 000	10 158 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 500 000</b>	<b>45 801 750</b>

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är MaxFastigheter i Sverige AB med organisationsnummer 556937-5487 med säte i Gävle.

## Underskrifter

Stockholm 2022-06-15

Ilias Georgiadis  
Styrelseordförande

Mikael Nicander



Tomas Georgiadis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-15  
Ernst & Young Aktieföretag



Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

ank=20220712:2022071318809

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Karlstad Grävallen 4 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenhus Karlstad Grävallen 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Stenhus Karlstad Grävallen 4 AB enligt god revisors sed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020-01-01 - 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2021 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. 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 revisions sed 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 professionell 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. Risken 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

ank=20220712;2022071318810

## 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 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionssed 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 räkenskaper. 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 15 juni 2022

Ernst & Young AB

  
Mikael Konen  
Auktoriserad revisor