

# Årsredovisning

för

## Stenhus Karlstad Lerum 1:20 AB

559182-5699

Räkenskapsåret

2025

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-26.

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

2026-05-27

Styrelsen för Stenus Karlstad Lerum 1:20 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 Lerum 1:20 i Karlstad

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenus Fastigheter 1 TopCo 3 AB, org. nr. 559379-2921, med säte i Stockholm.

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*

Styrelsen och ledande befattningshavare följer löpande det rådande inflation- och ränteläget för att säkerställa att det inte påverkar utvecklingen av företags verksamhet, ställning och resultat.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 850       | 2 726       | 2 616       | 2 364       |
| Resultat efter finansiella poster | 739         | 599         | 659         | 1 101       |
| Soliditet (%)                     | 13          | 16          | 25          | 50          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 50 000                    | 2 562 645                      | 366 680                   | <b>2 979 325</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av extra bolagsstämma: |                           |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                             |                           | 366 680                        | -366 680                  | <b>0</b>         |
| Årets resultat                                      |                           |                                | 486 541                   | <b>486 541</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>50 000</b>             | <b>2 929 325</b>               | <b>486 541</b>            | <b>3 465 866</b> |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 2 929 325        |
| årets vinst            | 486 541          |
|                        | <b>3 415 866</b> |
| <br>                   |                  |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 3 415 866        |
|                        | <b>3 415 866</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
|  | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      |     | 2 850 089                 | 2 726 362                 |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 2 698                     | 3 981                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>2 852 787</b>          | <b>2 730 343</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                  |     | -214 185                  | -305 298                  |
| Övriga externa kostnader                             |     | -471 871                  | -446 894                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -260 420                  | -260 425                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-946 476</b>           | <b>-1 012 617</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>1 906 311</b>          | <b>1 717 726</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | -18                       | 1 788                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 2   | -1 167 255                | -1 120 901                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-1 167 273</b>         | <b>-1 119 113</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>739 038</b>            | <b>598 613</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>739 038</b>            | <b>598 613</b>            |
| <b>Skatter</b>                                       |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat                              |     | -252 497                  | -231 933                  |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>486 541</b>            | <b>366 680</b>            |

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

9 129 744

9 390 164

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

4

956 477

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**10 086 221**

**9 390 164**

**Summa anläggningstillgångar**

**10 086 221**

**9 390 164**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

90 474

0

Fordringar hos koncernföretag

17 518 419

9 698 514

Övriga fordringar

92 485

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**17 701 378**

**9 698 514**

**Summa omsättningstillgångar**

**17 701 378**

**9 698 514**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**27 787 599**

**19 088 678**

## 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

2 929 325

2 562 645

Årets resultat

486 541

366 680

**Summa fritt eget kapital**

**3 415 866**

**2 929 325**

**Summa eget kapital**

**3 465 866**

**2 979 325**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

87 656

87 656

**Summa obeskattade reserver**

**87 656**

**87 656**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

17 507 000

14 820 000

**Summa långfristiga skulder**

**17 507 000**

**14 820 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

5 520 000

0

Skatteskulder

496 152

478 974

Övriga skulder

0

142 143

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

710 925

580 580

**Summa kortfristiga skulder**

**6 727 077**

**1 201 697**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**27 787 599**

**19 088 678**

## 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

#### 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 | -1 158 339        | -1 114 546        |
| Räntekostnader, övrigt         | -8 916            | -6 355            |
|                                | <b>-1 167 255</b> | <b>-1 120 901</b> |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 10 550 543        | 10 550 543        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 550 543</b> | <b>10 550 543</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 160 379        | -899 954          |
| Årets avskrivningar                             | -260 420          | -260 425          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 420 799</b> | <b>-1 160 379</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>9 129 744</b>  | <b>9 390 164</b>  |

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

|   | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0                 | 0                 |
| Inköp   | 956 477           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>956 477</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>956 477</b>    | <b>0</b>          |

**Not 5 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 27 300 000        | 27 300 000        |
|                      | <b>27 300 000</b> | <b>27 300 000</b> |

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande  
2026-05-20

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis  
Styrelseledamot  
2026-05-20

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander  
Styrelseledamot  
2026-05-20

*Linda Strauss*  
Linda Strauss  
Styrelseledamot  
2026-05-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Karlstad Lerum 1:20 AB, org.nr 559182-5699

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stenhus Karlstad Lerum 1:20 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 Karlstad Lerum 1:20 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 Karlstad Lerum 1:20 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 Karlstad Lerum 1:20 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 Karlstad Lerum 1:20 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Karlstad Lerum 1:20 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.

### **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 revisions sed 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 22 maj 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor