

# Årsredovisning

för

## Stenhus Västerås Köpmannen 7&15 AB

556613-7625

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-31.

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:

Mikael Nicander, Styrelseledamot

2024-06-03

Styrelsen för Stenhus Västerås Köpmannen 7&15 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 MaxFastigheter i Sverige AB, org. nr. 556937-5487.

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*

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	13 835	15 014	15 857	14 143
Resultat efter finansiella poster	-2 734	-3 208	-1 449	-834
Soliditet (%)	39	37	32	31

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	63 523 812	-708 244	<b>62 935 568</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-708 244	708 244	<b>0</b>
Årets resultat				-191 899	<b>-191 899</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>62 815 568</b>	<b>-191 899</b>	<b>62 743 669</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	62 815 568
årets förlust	-191 899
	<b>62 623 669</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	62 623 669
	<b>62 623 669</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		13 834 503	15 013 975
Övriga rörelseintäkter		700 912	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>14 535 415</b>	<b>15 013 975</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-5 957 279	-6 731 731
Övriga externa kostnader		-2 334 254	-1 962 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 098 728	-4 210 945
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 390 261</b>	<b>-12 904 915</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-854 846</b>	<b>2 109 060</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 523 641	46 643
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-3 376 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 403 286	-1 986 673
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 879 645</b>	<b>-5 316 723</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 734 491</b>	<b>-3 207 663</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 550 000	2 500 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 550 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-184 491</b>	<b>-707 663</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-7 408	-581
<b>Årets resultat</b>		<b>-191 899</b>	<b>-708 244</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 2 156 919 492 164 018 220

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar 3 980 508 279 992

**Summa materiella anläggningstillgångar 157 900 000 164 298 212**

**Summa anläggningstillgångar 157 900 000 164 298 212**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 286 602 1 511 107

Övriga fordringar 2 830 21 455

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 452 679 1 058 860

**Summa kortfristiga fordringar 742 111 2 591 422**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank 3 469 706 1 709 547

**Summa kassa och bank 3 469 706 1 709 547**

**Summa omsättningstillgångar 4 211 817 4 300 969**

**SUMMA TILLGÅNGAR 162 111 817 168 599 181**

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	62 815 568	63 523 812
Årets resultat	-191 899	-708 244
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>62 623 669</b>	<b>62 815 568</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>62 743 669</b>	<b>62 935 568</b>

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut	54 554 000	81 920 000
Skulder till koncernföretag	0	20 651 526
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>54 554 000</b>	<b>102 571 526</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 015 607	367 191
Skulder till koncernföretag	18 354 524	142 343
Skatteskulder	92 189	85 741
Övriga skulder	23 595 071	513 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 756 757	1 982 831
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>44 814 148</b>	<b>3 092 087</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

162 111 817

168 599 181

## 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

#### 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	218 442 233	218 393 483
Inköp	0	48 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>218 442 233</b>	<b>218 442 233</b>
Ingående avskrivningar	-54 424 014	-50 213 069
Årets avskrivningar	-6 364 220	-4 210 944
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 788 234</b>	<b>-54 424 013</b>
Årets nedskrivningar	-734 507	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-734 507</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 919 492</b>	<b>164 018 220</b>

**Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 992	48 750
Inköp	700 516	279 992
Omklassificeringar		-48 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>980 508</b>	<b>279 992</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>980 508</b>	<b>279 992</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	110 450 000	110 450 000
	<b>110 450 000</b>	<b>110 450 000</b>

Stockholm 2024-05-30

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-31

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 2023.

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 2023 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 maj 2023 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. 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 Västerås Köpmannen 7&15 AB för år 2023 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 31 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor