

Styrelsen för

SHF Fastigheter 3 AB

Org nr 559290-7256

får härmed upprätta

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6-7
Underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 25 februari 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2026-02-26



Thomas Holm

Styrelsen för

SHF Fastigheter 3 AB

Org nr 559290-7256

får härmed upprätta

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6-7
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Barkarby 2:31 i Järfälla.

Bolaget bildades 2020 och har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	12 188	3 043	–	–
Resultat efter finansiella poster	4 089	6 932	-10 312	-17
Soliditet	10%	8%	0%	100%

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Vid årets början	50	7 194
Årets resultat		2 930
Vid årets slut	50	10 124

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 10 123 650, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 10 123 650

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 -2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 -2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning		12 188	3 043
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		12 188	3 043
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 778	-792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 522	-1 303
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-	9 788
Summa rörelsekostnader		-4 300	7 694
Rörelseresultat		7 888	10 736
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-3 802	-3 813
Summa finansiella poster		-3 800	-3 804
Resultat efter finansiella poster		4 089	6 932
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-	-33
Summa bokslutsdispositioner		-	-33
Resultat före skatt		4 089	6 900
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 159	-51
Årets resultat		2 930	6 848

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	103 158	84 786
Pågående nyanläggningar	4	343	845
Summa materiella anläggningstillgångar		103 501	85 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16	–
Övriga fordringar		2	585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28	0
Summa kortfristiga fordringar		46	585
Summa omsättningstillgångar		46	585
SUMMA TILLGÅNGAR		103 547	86 216



2026022704038

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 194	345
Årets resultat		2 930	6 848
Summa fritt eget kapital		<u>10 124</u>	<u>7 194</u>
Summa eget kapital		10 174	7 244
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		27	16
Skulder till koncernföretag		88 885	76 603
Skatteskulder		2 353	610
Övriga skulder		748	724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 361	1 019
Summa kortfristiga skulder		<u>93 374</u>	<u>78 972</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 547	86 216

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningarna sker linjärt.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

50 år

Koncernuppgifter

Av företagets totala inköp avser 948 tkr (0 tkr) inköp från koncernföretag.

SHF Fastigheter 3 AB ägs av Svenska Handelsfastigheter 19 AB, org nr 559475-9150, med säte i Stockholm.

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org nr 559009-2325 är moderbolag i den minsta koncernen som

SHF Fastigheter 3 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 802	-3 813
	-3 802	-3 813

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	86 201	84 901
Inköp	-	1 300
Omklassificeringar	20 894	-
Vid årets slut	107 095	86 201
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 415	-113
Årets avskrivning	-2 522	-1 303
Vid årets slut	-3 937	-1 415
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-9 788
Under året återförda nedskrivningar	-	9 788
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	103 158	84 786
Varav mark	20 575	20 575

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	845	-
Omklassificeringar	-20 894	-
Investeringar	20 392	845
Redovisat värde vid årets slut	343	845

2026022704039

Not 5	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter			
	Fastighetsinteckningar	—	65 000
		—	65 000
Eventualförpliktelser			
		—	—

Bolaget finansieras genom interna lån från moderbolaget Svenska Handelsfastigheter 19 AB.
Extern upplåning sker i Svenska Handelsfastigheter 19 AB samt LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ).

Not 6 **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-14.

Stockholm den 24 februari 2026

Thomas Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-25
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570902419

Dokument

Årsredovisning SHF Fastigheter 3 AB
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2026-02-24 17:50:16 CET (+0100) av Emma
Maria Lundberg (EML)
Färdigställt 2026-02-25 18:46:25 CET (+0100)

Initierare

Emma Maria Lundberg (EML)
LSTH Svenska Handelsfastigheter AB
emma.lundberg@handelsfastigheter.se
+460721405672

Signerare

Thomas Holm (TH)
Personnummer 19801126-0372
thomas.holm@handelsfastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thomas Holm"
Signerade 2026-02-24 17:57:44 CET (+0100)

Hagstrom, Johanna (HJ)
Personnummer 19840822-7224
johanna.hagstrom@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD"
Signerade 2026-02-25 18:46:25 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SHF Fastigheter 3 AB, org. nr 559290-7256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SHF Fastigheter 3 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SHF Fastigheter 3 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SHF Fastigheter 3 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 professionellt 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

Jag intygar att
denna kopia stämmer
med originalet:


Anna Harju

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SHF Fastigheter 3 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 SHF Fastigheter 3 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 eller verkställande direktören 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.

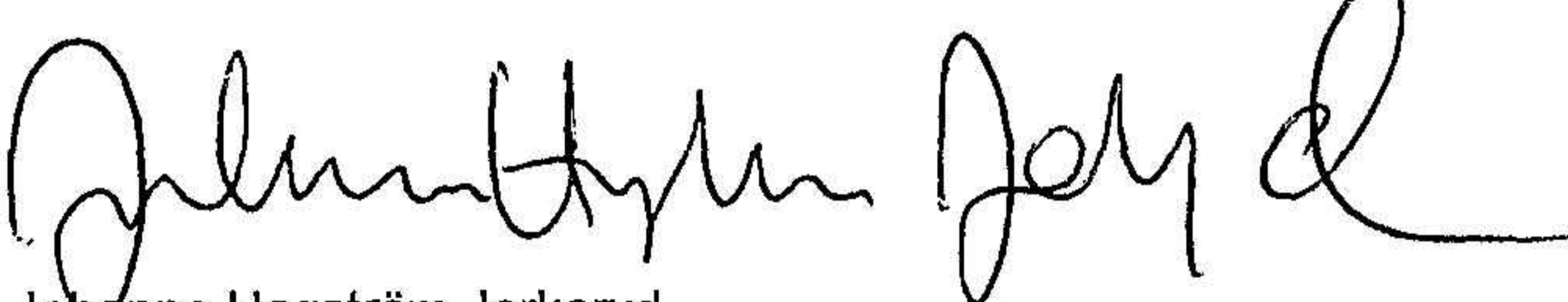
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 räkenskaperna. 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 25 februari 2026

KPMG AB



Johanna Hagström Jerkeryd

Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna
kopra stämmer med
originalen:

Anna Harju 2 (2)