

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för
Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB
Org.nr. 556051-3300

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	17

Undertecknad VD i Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den . 15 maj, 2024
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg

Morgan Westlund

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för
Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB
Org.nr. 556051-3300

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	17

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget förvaltar fastigheter genom sina dotterbolag.

Ägare till bolaget med 1/3 var är Anders Hedlund, Ann Hedlund och Claes Hedlund.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Flerårsjämförelse*, koncernen

Belopp i Flerårsjämförelse, koncern
visas i KSEK

	2023	2022
Nettoomsättning	94 139	85 470
Res. efter finansiella poster	5 035	-29 535
Soliditet (%)	6,84	6,34

Koncernredovisning har upprättats för första gången år 2023 och jämförelsetal för åren innan 2022 saknas.

Flerårsjämförelse moderbolag*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 776	5 978	6 056	7 410	7 454
Res. efter finansiella poster	-2 231	-6 817	-5 492	-3 274	-4 425
Balansomslutning	463 553	450 947	420 351	409 282	401 309
Soliditet (%)	7,45	7,96	7,25	4,86	3,69

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår verksamhet har inte påverkats fullt ut av de händelser och utmaningar som påverkar branschen i stort med avseende på efterdyningar gällande pandemin och inflationsutvecklingen, som tex. efterfrågan på större lokaler eller för den delen större lokalhyresgäster som vill reducera sina förhyrda ytor på grund av att fler personer jobbar hemifrån. Dock har vi påverkats av stora kostnadsökningar i drift & underhåll och ett högt ränteläge där hyresökningarna inte motsvarar kostnadsutvecklingen.

Genom lyhördhet och förståelse skapar vi attraktiva och trygga boendemiljöer för våra boende samt en hög flexibilitet för vårt kommersiella bestånd. Vi jobbar för att ha en hög servicegrad som möter marknadens efterfrågan på långsiktigt hållbara boende- och arbetsmiljöer genom att bl.a. applicera FNs Global Compact direkt kopplad till våra verksamheter.

För 2023 har vi genomfört flertalet gröna investeringar för framtidens hållbara samhälle som t.ex solcellsinvesteringar på fastigheten på Ebbe Lieberatsgatan. Under året har vi även startat arbetet med att miljöcertifiera oss enligt Svensk miljöbyggnad i drift.

Detaljplanarbetet innehållande vår byggrätt, "Dp Katrinedalsgatan" på Ebbe Lieberathsgatan pågår. Vi ser fram emot en planerad byggstart efter antagen detaljplan där vi kommer utveckla ca 50 nya hyresrätter.

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	41 500 000	23 445 778	3 624 706	68 670 484
Uppskrivningsfond	0	-539 920	539 920	0	0
Årets vinst			5 175 283	0	5 175 283
Belopp vid årets utgång	100 000	40 960 080	29 160 981	3 624 706	73 845 767
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2023-12-31 1 179 200		2022-12-31 1 179 200

Förändringar i eget kapital moderbolag

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	15 400	30 394 076	5 392 625	35 786 701
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			5 392 625	-5 392 625	0
Årets förlust				-1 331 743	-1 331 743
Belopp vid årets utgång	100 000	15 400	35 786 701	-1 331 743	34 454 958
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2023-12-31 1 179 200		2022-12-31 1 179 200

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	35 786 701
årets förlust	-1 331 743
	<u>34 454 958</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>34 454 958</u>
	34 454 958

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning		94 138 888	85 470 154	6 775 522	5 978 212
Övriga rörelseintäkter		258 552	385 667	0	0
		<u>94 397 440</u>	<u>85 855 821</u>	<u>6 775 522</u>	<u>5 978 212</u>
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	3	-26 714 291	-25 848 423	-2 769 604	-2 761 416
Personalkostnader	4	-7 290 218	-6 827 419	-7 290 218	-6 827 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 224 241	-58 835 861	0	0
Övriga rörelsekostnader		-130 323	-946 851	0	0
		<u>-60 359 073</u>	<u>-92 458 554</u>	<u>-10 059 822</u>	<u>-9 588 835</u>
Rörelseresultat		34 038 367	-6 602 733	-3 284 300	-3 610 623
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	0	3 394 733	3 534 144
Ränteintäkter från koncernföretag		0	0	10 805 741	8 104 633
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		462 512	52 227	431 694	50 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 465 676	-22 984 621	-12 845 938	-14 196 874
Räntekostnader till koncernföretag		0	0	-733 343	-699 331
		<u>-29 003 164</u>	<u>-22 932 394</u>	<u>1 052 887</u>	<u>-3 206 752</u>
Resultat efter finansiella poster		5 035 203	-29 535 127	-2 231 413	-6 817 375
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		0	0	13 104 000	19 800 000
Lämnade koncernbidrag		0	0	-12 204 000	-7 590 000
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>900 000</u>	<u>12 210 000</u>
Resultat före skatt		5 035 203	-29 535 127	-1 331 413	5 392 625
Skatt på årets resultat	5	0	0	-330	0
Förändring uppskjuten skatt		140 080	0	0	0
		<u>140 080</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>5 175 283</u>	<u>-29 535 127</u>	<u>-1 331 743</u>	<u>5 392 625</u>

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
	Not				
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	6	975 834 185	968 644 803	0	0
Markanläggningar	7	6 305 186	6 878 387	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 282 986	5 030 672	0	0
Pågående nyanläggningar	9	2 458 746	16 039 698	0	0
		<u>993 881 103</u>	<u>996 593 560</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	10	0	0	81 388 666	71 043 933
Fordringar hos koncernföretag	11	0	0	280 744 386	284 183 439
Uppskjuten skattefordran	12	0	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>362 133 052</u>	<u>355 227 372</u>
Summa anläggningstillgångar		993 881 103	996 593 560	362 133 052	355 227 372
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		173 403	263 354	0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	71 578 472	70 961 825
Aktuell skattefordran		0	0	197 525	166 858
Övriga fordringar		1 812 424	2 552 052	287 948	330 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 667 092	1 297 144	950 063	293 584
		<u>3 652 919</u>	<u>4 112 550</u>	<u>73 014 008</u>	<u>71 753 030</u>
Kassa och bank					
Kassa och bank		28 455 662	24 016 363	28 405 667	23 966 361
		<u>28 455 662</u>	<u>24 016 363</u>	<u>28 405 667</u>	<u>23 966 361</u>
Summa omsättningstillgångar		32 108 581	28 128 913	101 419 675	95 719 391
SUMMA TILLGÅNGAR		1 025 989 684	1 024 722 473	463 552 727	450 946 763

2024052114518

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not				
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		100 000	100 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		<u>70 121 061</u>	<u>64 945 778</u>		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		70 221 061	65 045 778		
Innehav utan bestämmande inflytande		<u>3 624 706</u>	<u>3 624 706</u>		
Summa eget kapital, koncern		73 845 767	68 670 484		
Eget kapital, moderföretag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital				100 000	100 000
Uppskrivningsfond				0	0
Reservfond				<u>15 400</u>	<u>15 400</u>
				115 400	115 400
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				35 786 701	30 394 076
Årets resultat				<u>-1 331 743</u>	<u>5 392 625</u>
				34 454 958	35 786 701
Summa eget kapital, moderföretag				34 570 358	35 902 101
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	12	<u>6 863 920</u>	<u>7 004 000</u>	0	0
Summa avsättningar		6 863 920	7 004 000	0	0
Långfristiga skulder	14				
Skulder till kreditinstitut		650 031 400	650 031 403	0	0
Skulder till koncernföretag		0	0	43 453 659	33 915 110
Övriga skulder		<u>260 000 000</u>	<u>260 000 000</u>	<u>260 000 000</u>	<u>260 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		910 031 400	910 031 403	303 453 659	293 915 110
Kortfristiga skulder					
Förskott från kunder		276 261	232 654	0	0
Leverantörsskulder		4 135 440	10 286 114	824 917	110 857
Skulder till koncernföretag		0	0	110 295 367	105 462 482
Aktuell skatteskuld		1 304 718	953 437	0	0
Övriga skulder		14 860 282	14 811 175	13 073 266	14 410 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>14 671 896</u>	<u>12 733 206</u>	<u>1 335 160</u>	<u>1 145 872</u>
Summa kortfristiga skulder		35 248 597	39 016 586	125 528 710	121 129 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 025 989 684	1 024 722 473	463 552 727	450 946 763

1/2

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		34 038 367	-6 602 733	-3 284 300	-3 610 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		26 354 560	59 782 712	0	0
Erhållen ränta m.m.		462 512	52 227	14 632 168	11 689 453
Erlagd ränta		-29 465 676	-22 984 621	-13 579 281	-14 896 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
före förändringar av rörelsekapital		<u>31 389 763</u>	<u>30 247 585</u>	<u>-2 231 413</u>	<u>-6 817 375</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		89 958	-23 805	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		369 672	-2 032 043	-1 230 312	-10 985 630
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-6 150 680	6 145 184	714 060	-251 002
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 382 692	9 157 715	3 654 430	22 287 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>28 081 405</u>	<u>43 494 636</u>	<u>906 765</u>	<u>4 233 046</u>
Investeringsverksamheten					
Förvärv av byggnader och mark	6, 7	-13 381 688	-26 970 967	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	-4 852 027	-1 308 805	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-5 408 391	-21 042 960	0	0
Förvärv av koncernföretag	10	0	0	0	-14 337 000
Förändring av andelar i koncern		0	0	-10 344 731	-22 034 144
Försäljning av andelar i koncernföretag	10	0	0	0	10 050 000
Årets lämnade lån till koncernföretag	11	0	0	0	0
Årets amorteringar från koncernföretag	11	0	0	3 439 053	1 050 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-23 642 106</u>	<u>-49 322 732</u>	<u>-6 905 678</u>	<u>-25 271 144</u>
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		0	0	900 000	12 210 000
Upptagna långfristiga lån		0	0	9 538 549	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10 438 549</u>	<u>15 210 000</u>
Förändring av likvida medel		<u>4 439 299</u>	<u>-5 828 096</u>	<u>4 439 636</u>	<u>-5 828 098</u>
Likvida medel vid årets början		24 016 363	29 844 459	23 966 361	29 794 459
Kvar att fördela		0	0	-330	0
Likvida medel vid årets slut		<u>28 455 662</u>	<u>24 016 363</u>	<u>28 405 667</u>	<u>23 966 361</u>

2024052114519

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernredovisning redovisas för första gången år 2023.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande avskrivningsprocent/tider tillämpas:

Byggnader	1,8-5%
Markanläggningar	5%
Inventarier	2,5-20%

Omfattande lokalanpassningar delas upp på respektive komponent och skrivs av enligt respektive dels livslängd. Balansering och utrangering sker endast då komponentens anskaffningskostnad uppgår till minst 250 000 kr.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till verkligt värde.

Låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld, såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat, utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Vid förvärvsmetoden betraktas ett företagsförvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga källortill osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3	Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
	<i>Önnheim & Olsson Revisionsbyrå</i>				
	Revisionsuppdrag	356 630	175 841	245 882	80 518
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	152 841	75 361	105 378	34 507
		<u>509 471</u>	<u>251 202</u>	<u>351 260</u>	<u>115 025</u>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 4	Personal	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
	<i>Medelantalet anställda</i>				
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
	Medelantal anställda har varit	7	7	7	7
	varav kvinnor	3	3	3	3
	varav män	4	4	4	4
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>				
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
	Styrelsen och VD:				
	Löner och ersättningar	1 652 794	1 553 507	1 652 794	1 553 507
	Pensionskostnader	341 013	313 684	341 013	313 684
		<u>1 993 807</u>	<u>1 867 191</u>	<u>1 993 807</u>	<u>1 867 191</u>
	Övriga anställda:				
	Löner och ersättningar	2 787 533	2 539 390	2 787 533	2 539 390
	Pensionskostnader	555 918	648 963	555 918	648 963
	Övriga personalkostnader	245 459	220 840	245 459	220 840
		<u>3 588 910</u>	<u>3 409 193</u>	<u>3 588 910</u>	<u>3 409 193</u>
	Sociala kostnader	1 707 501	1 551 035	1 707 501	1 551 035
	Summa styrelse och övriga	<u>7 290 218</u>	<u>6 827 419</u>	<u>7 290 218</u>	<u>6 827 419</u>

NOTER

2024052114521

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	3	3	3	3
varav kvinnor	0	0	0	0
varav män	3	3	3	3
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	3	3	3	3
varav kvinnor	0	0	0	0

Not 5 Skatt på årets resultat Koncernen **2023** **2022**

Resultat före skatt	5 175 281	-29 535 127
Justering skattemässiga avskrivningar	1 418 471	1 602 777
Ej avdragsgilla räntor	16 886 274	13 930 137
Övriga skattemässiga justeringar	-12 106 348	26 355 261
Underskott från föregående år	-23 890 217	-36 243 265
Skattemässigt resultat	-12 516 539	-23 890 217
Skatt på årets resultat (20,6%)	0	0
Underskottsavdrag till nästa år	-12 516 539	-23 890 217

Moderbolaget **2023** **2022**

Resultat före skatt	-1 331 743	5 392 625
Ej avdragsgilla kostnader	2 603 653	5 579 700
Ej skattepliktiga intäkter	-10 518	0
Övriga skattemässiga justeringar	-491 183	-787 068
Underskott från föregående år	-768 600	-10 953 857
Skattemässig resultat	1 609	0
Skatt på årets resultat (20,6%)	330	0
Underskott till nästa år	0	-768 600

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

NOTER

Not 6 Byggnader och mark	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 069 148 680	1 029 059 610	0	0
Inköp	13 381 688	26 970 967	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-183 943	-1 128 628	0	0
Omklassificeringar	18 989 344	14 246 731	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 101 335 769	1 069 148 680	0	0
Ingående avskrivningar	-100 503 878	-76 924 107	0	0
Återföring avskrivningar utrangeringar	53 621	181 777	0	0
Årets avskrivningar	-24 371 327	-23 761 548	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 821 584	-100 503 878	0	0
Ingående uppskrivningar	34 000 000	0	0	0
Årets uppskrivningar	0	34 000 000	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-680 000	0	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	33 320 000	34 000 000	0	0
Ingående nedskrivningar	-34 000 000	0	0	0
Årets nedskrivningar	0	-34 000 000	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 000 000	-34 000 000	0	0
Utgående redovisat värde	975 834 185	968 644 802	0	0
Redovisat värde byggnader	736 323 933	729 134 550	0	0
Redovisat värde mark	239 510 253	239 510 253	0	0
	975 834 186	968 644 803	0	0
I ovanstående redovisat värde ingår				
förvaltningsfastigheter med	975 834 186	968 644 803	0	0
Verkligt värde				
förvaltningsfastighet	2 096 000 000	2 224 000 000	0	0
Med fastigheternas marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad. Föreliggande värdebedömning sker delvis via marknadsanalys (ortsprismetod), dels genom beräkning av objektets avkastningsvärde utifrån en kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar(kassaflödesmetod).				
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	1 275 697 000	1 275 697 000		
varav byggnader:	802 975 000	802 975 000		

NOTER

2024052114322

Not 7	Markanläggningar	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 464 000	11 464 000	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 464 000	11 464 000	0	0
	Ingående avskrivningar	-4 585 613	-4 012 400	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-573 201	-573 213	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 158 814	-4 585 613	0	0
	Utgående redovisat värde	6 305 186	6 878 387	0	0
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 971 253	8 662 448	27 867	27 867
	Inköp	4 852 027	1 308 805	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 823 280	9 971 253	27 867	27 867
	Ingående avskrivningar	-4 940 581	-4 439 481	-27 867	-27 867
	Försäljningar/utrangeringar	0	-9 192	0	0
	Årets avskrivningar	-599 713	-491 908	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 540 294	-4 940 581	-27 867	-27 867
	Utgående redovisat värde	9 282 986	5 030 672	0	0
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	16 039 699	9 243 467	0	0
	Inköp	5 408 391	21 042 960	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	0	3	0	0
	Omklassificeringar	-18 989 344	-14 246 731	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 458 746	16 039 699	0	0
	Utgående redovisat värde	2 458 746	16 039 699	0	0

10

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

NOTER

Not 10 Andelar i koncernföretag

Koncernen		2023-12-31	2022-12-31	
Moderbolaget		2023-12-31	2022-12-31	
Företag	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer				
HEFA 1 Kommanditbolag			25 584 871	22 726 228
969673-4434	Göteborg	99%		
SHFAB Bönekullen 2 AB			4 473 797	4 473 797
556905-7283	Göteborg	100%		
SHFAB Stampen 10:4			5 750 000	4 050 000
559065-5246	Göteborg	100%		
SHFAB Krokslätt 18:1			50 000	50 000
559065-5279	Göteborg	100%		
SHFAB Johanneberg 4:7			3 050 000	3 050 000
559065-5261	Göteborg	100%		
SHFAB Källtorp 121:3			3 550 000	2 050 000
559065-5212	Göteborg	100%		
SHFAB Gårda 67:910			3 050 000	3 050 000
556905-7275	Göteborg	100%		
SHFAB Mölndalsvägen 95			6 050 000	6 050 000
559041-4255	Göteborg	100%		
SHFAB Alriks Torg AB			50 000	50 000
559041-4156	Göteborg	100%		
SHFAB Alriks Garage AB			0	0
559041-4149	Göteborg	100%		
SHFAB Högsbo AB			8 050 000	6 050 000
559041-4164	Göteborg	100%		
SHFAB Fastigheter AB			300 000	50 000
559081-2904	Göteborg	100%		
SHFAB Krokslätt 34:10			1 450 000	1 450 000
559124-82155	Göteborg	100%		
SHFAB Johanneberg 28:6			50 000	50 000
559123-2318	Göteborg	100%		
Kommanditbolaget Lunden 67:5			4 092 998	3 556 908
916833-6924	Göteborg	53%		
Fastighets AB Tuve 38:43			15 837 000	14 337 000
559380-5152	Göteborg	100%		
			<u>81 388 666</u>	<u>71 043 933</u>

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	284 183 439	285 233 439
Avgående	0	0	-3 439 053	-1 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>280 744 386</u>	<u>284 183 439</u>
Utgående redovisat värde	0	0	280 744 386	284 183 439

16

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

NOTER

Not 12 Uppskjuten skatt Koncernen

2023-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	33 320 000	0	6 863 920
Underskottsavdrag	12 516 182	2 578 333	0
		2 578 333	6 863 920

2022-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	34 000 000	0	7 004 000
Underskottsavdrag	23 890 217	4 921 385	0
		4 921 385	7 004 000

Moderbolaget

2023-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	0	0	0

2022-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	0	0	0

Den uppskjutna skattefordran har ej beaktats i koncernens balans och resultaträkning eftersom det skattemässiga underskottet bedöms öka genom planerade kommande rotrenoveringar.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	613 614	0	613 614	0
Övrigt	829 679	692 188	336 449	293 584
Försäkringsersättning	0	355 090	0	0
Parkeringsintäkter	100 000	126 067	0	0
Tomträttsavgäld	123 799	123 799	0	0
	1 667 092	1 297 144	950 063	293 584

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300 .

NOTER

Not 14 Långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fasighetslån	650 031 400	650 031 403	0	0
Lån till koncernföretag	0	0	43 453 659	33 915 110
Övriga lån	260 000 000	260 000 000	260 000 000	260 000 000
	<u>910 031 400</u>	<u>910 031 403</u>	<u>303 453 659</u>	<u>293 915 110</u>

Skulder som förfaller inom ett år 412 953 500 kr (412 953 500 kr), redovisas som långfristiga skulder då de löpande refinansieras i takt med förfall.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	10 548 449	10 301 732	0	0
Fjärrvärme	461 587	438 862	0	0
Övrigt	3 661 860	1 992 612	1 335 160	1 145 872
	<u>14 671 896</u>	<u>12 733 206</u>	<u>1 335 160</u>	<u>1 145 872</u>

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står
balanserad vinst

35 786 701

årets förlust

-1 331 743

34 454 958

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

34 454 958

34 454 958

Not 17 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

660 031 400

660 031 400

0

0

Summa ställda säkerheter

660 031 400

660 031 400

0

0

Not 18 Eventualförpliktelser

Borgensåtagande för dotterföretag

0

0

650 031 400

650 031 400

Komplementäransvar för

dotterföretag

0

0

1 788 460

1 682 647

0

0

651 819 860

651 714 047

Borgensåtagande med generell säkerhet har lämnats till förmån för dotterföretag i koncernen.

lk


NOTER

Not 19 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2024052114324

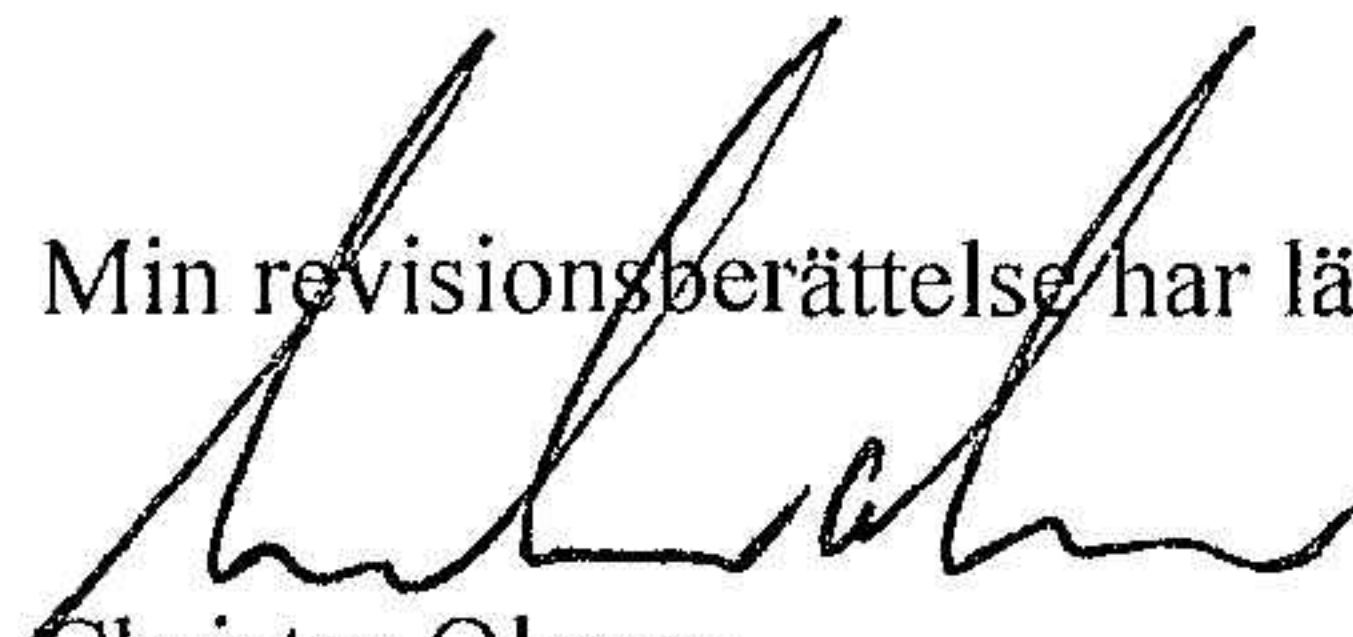
Göteborg 8/5 2024


Bengt Gustafsson


Lars Svensson


Morgan Westlund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2024


Christer Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB
Org.nr 556051-3300

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

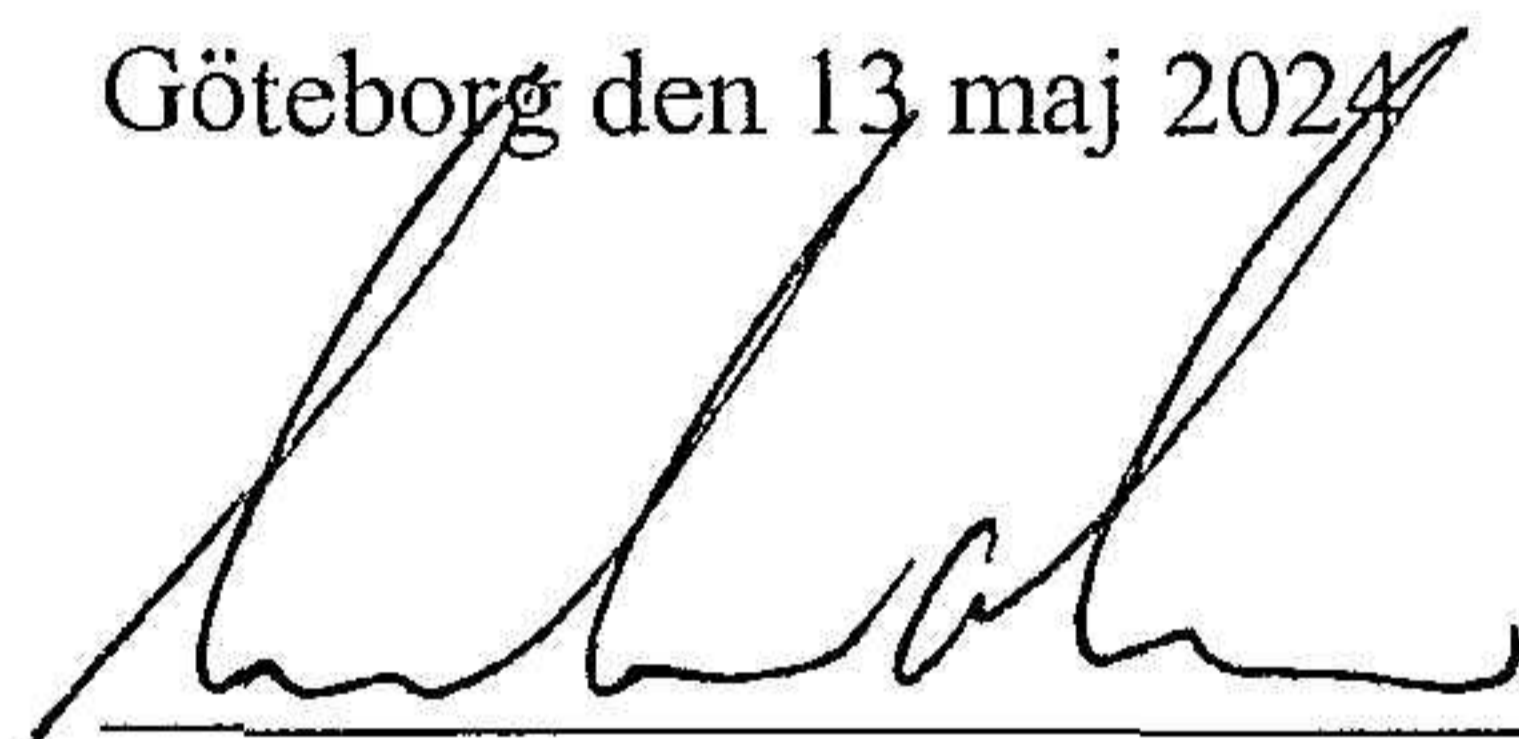
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 13 maj 2024



Christer Olsson
Auktoriserad revisor