

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 . 14/5-25
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg

20250514

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
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7

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

	2024	2023
Nettoomsättning	96 887	94 139
Res. efter finansiella poster	9 326	5 035
Soliditet (%)	7,66	6,84

*Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Flerårsjämförelse moderbolag*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 900	6 776	5 978	6 056	7 410
Res. efter finansiella poster	7 432	-2 231	-6 817	-5 492	-3 274
Balansomslutning	429 156	415 491	405 704	378 204	369 597
Soliditet (%)	9,79	8,3	8,8	8,1	5,4

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En skriftlig hållbarhetspolicy är framtagen för hela fastighetskoncernen. Där framgår det bland annat att vi efterlever 9 av FN's 15 globala hållbarhetsmål.

Framtida utveckling samt möjligheter och risker

Koncernen har framtida omfattande underhålls-, utvecklings- samt förbättringsåtgärder i befintligt bestånd. Där vi ser en god och stabil värdetillväxt i vårt bestånd.

Komplettering av bostadsbeståndet sker genom förädling samt projektutveckling. Koncernen har god likviditet och stabilitet samt räknar med att kunna hantera åtgärderna till största delen utan extern belåning.

Vi ser inga större riskmoment som kan påverka koncernen väsentligt. Koncernen är stark med låg belåningsgrad samt stora övervärden i fastigheterna.

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	40 960 080	29 160 981	3 624 706	73 845 767
Uppskrivningsfond	0	-539 920	539 920	0	0
Återbetalning andel kommanditbolag	0	0	-100	-3 621 706	-3 621 806
Årets vinst			8 386 830	0	8 386 830
Belopp vid årets utgång	100 000	40 420 160	38 087 631	3 000	78 610 791
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2024-12-31 1 179 200		2023-12-31 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	35 786 700	-1 331 743	34 454 957
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-1 331 743	1 331 743	0
Årets vinst				7 475 507	7 475 507
Belopp vid årets utgång	100 000	15 400	34 454 957	7 475 507	41 930 464
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2024-12-31 1 179 200		2023-12-31 1 179 200

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	34 454 957
årets vinst	7 475 507
	<u>41 930 464</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	41 930 464
	<u>41 930 464</u>

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

2025052315787

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning		96 886 728	94 138 888	7 900 163	6 775 522
Övriga rörelseintäkter		904 914	258 552	27 321	0
		<u>97 791 642</u>	<u>94 397 440</u>	<u>7 927 484</u>	<u>6 775 522</u>
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	3	-29 036 842	-26 714 291	-3 235 098	-2 769 604
Personalkostnader	4	-7 771 772	-7 290 218	-7 771 772	-7 290 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 642 858	-26 224 241	0	0
Övriga rörelsekostnader		-1 049 024	-130 323	0	0
		<u>-64 500 496</u>	<u>-60 359 073</u>	<u>-11 006 870</u>	<u>-10 059 822</u>
Rörelseresultat		33 291 146	34 038 367	-3 079 386	-3 284 300
Resultat från finansiella poster					
Intäkter från andelar i koncernföretag	5	0	0	2 795 551	3 394 733
Ränteintäkter från koncernföretag		0	0	7 630 651	10 805 741
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		755 487	462 512	731 721	431 694
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 721 087	-29 465 676	-10 359	-12 845 938
Räntekostnader till koncernföretag		0	0	-636 671	-733 343
		<u>-23 965 600</u>	<u>-29 003 164</u>	<u>10 510 893</u>	<u>1 052 887</u>
Resultat efter finansiella poster		9 325 546	5 035 203	7 431 507	-2 231 413
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag		0	0	17 738 000	13 104 000
Lämnade koncernbidrag		0	0	-17 694 000	-12 204 000
		0	0	44 000	900 000
Resultat före skatt		9 325 546	5 035 203	7 475 507	-1 331 413
Skatt på årets resultat	6	-1 078 800	0	0	-330
Förändring uppskjuten skatt		140 080	140 080	0	0
Årets resultat		<u>8 386 826</u>	<u>5 175 283</u>	<u>7 475 507</u>	<u>-1 331 743</u>

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not				
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	7	959 885 803	975 834 185	0	0
Markanläggningar	8	6 270 189	6 305 186	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	8 806 656	9 282 986	0	0
Pågående nyanläggningar	10	8 841 512	2 458 746	0	0
		<u>983 804 160</u>	<u>993 881 103</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11	0	0	44 830 847	33 327 054
Fordringar hos koncernföretag	12	0	0	280 744 385	280 744 386
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>325 575 232</u>	<u>314 071 440</u>
Summa anläggningstillgångar		983 804 160	993 881 103	325 575 232	314 071 440
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		121 041	173 403	0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	64 517 456	71 578 472
Aktuell skattefordran		0	0	194 536	197 525
Övriga fordringar		1 031 242	1 812 424	232 266	287 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 919 773	1 667 092	361 510	950 063
		<u>3 072 056</u>	<u>3 652 919</u>	<u>65 305 768</u>	<u>73 014 008</u>
Kassa och bank					
Kassa och bank		38 324 660	28 455 662	38 274 661	28 405 667
		<u>38 324 660</u>	<u>28 455 662</u>	<u>38 274 661</u>	<u>28 405 667</u>
Summa omsättningstillgångar		41 396 716	32 108 581	103 580 429	101 419 675
SUMMA TILLGÅNGAR		1 025 200 876	1 025 989 684	429 155 661	415 491 115

2025052315788

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

BALANSRÄKNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital, koncern				
Aktiekapital	100 000	100 000		
Övrigt bundet eget kapital	40 420 160	40 960 080		
Annat eget kapital inklusive årets resultat	<u>38 087 631</u>	<u>29 160 981</u>		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	78 607 791	70 221 061		
Innehav utan bestämmande inflytande	<u>3 000</u>	<u>3 624 706</u>		
Summa eget kapital, koncern	78 610 791	73 845 767		
Eget kapital, moderföretag				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital			100 000	100 000
Reservfond			<u>15 400</u>	<u>15 400</u>
			115 400	115 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat			34 454 957	35 786 701
Årets resultat			<u>7 475 507</u>	<u>-1 331 743</u>
			41 930 464	34 454 958
Summa eget kapital, moderföretag			42 045 864	34 570 358
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	<u>6 723 840</u>	<u>6 863 920</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa avsättningar	6 723 840	6 863 920	0	0
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	650 031 400	650 031 400	0	0
Skulder till koncernföretag	0	0	22 490 985	22 490 985
Övriga skulder	<u>248 000 000</u>	<u>260 000 000</u>	<u>248 000 000</u>	<u>260 000 000</u>
Summa långfristiga skulder	898 031 400	910 031 400	270 490 985	282 490 985
Kortfristiga skulder				
Förskott från kunder	211 144	276 261	0	0
Leverantörsskulder	8 356 082	4 135 440	270 311	824 917
Skulder till koncernföretag	0	0	102 201 220	83 196 430
Aktuell skatteskuld	1 895 863	1 304 718	0	0
Övriga skulder	14 596 533	14 860 282	12 837 920	13 073 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>16 775 223</u>	<u>14 671 896</u>	<u>1 309 361</u>	<u>1 335 160</u>
Summa kortfristiga skulder	41 834 845	35 248 597	116 618 812	98 429 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 025 200 876	1 025 989 684	429 155 661	415 491 116

Not

14

15

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		33 291 146	34 038 367	-3 079 386	-3 284 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		27 705 083	26 354 560	0	0
Erhållen ränta m.m.		755 491	462 512	11 157 923	14 632 168
Erlagd ränta		-24 721 087	-29 465 676	-647 030	-13 579 281
Betald inkomstskatt		-487 655	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		36 542 978	31 389 763	7 431 507	-2 231 413
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		52 362	89 958	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		528 501	369 672	7 708 240	-1 230 312
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		4 220 642	-6 150 680	-554 606	714 060
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 774 461	2 382 692	18 743 645	3 654 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 118 944	28 081 405	33 328 786	906 765
Investeringsverksamheten					
Förvärv av byggnader och mark	7, 8	-5 112 548	-13 381 688	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	9	-847 111	-4 852 027	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-11 668 482	-5 408 391	0	0
Förändring av andelar i koncern		0	0	-11 053 793	-10 344 731
Årets amorteringar från koncernföretag	12	0	0	1	3 439 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 628 141	-23 642 106	-11 053 792	-6 905 678
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		0	0	44 000	900 000
Upptagna långfristiga lån		0	0	0	9 538 549
Amortering långfristiga lån		-12 000 000	0	-12 000 000	0
Återbetalning av kommanditandel		-3 621 806	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 621 806	0	-11 956 000	10 438 549
Förändring av likvida medel		9 868 997	4 439 299	10 318 994	4 439 636
Likvida medel vid årets början		28 455 662	24 016 361	28 405 662	23 966 362
Likvida medel vid årets slut		38 324 660	28 455 662	38 274 661	28 405 662

2025052315789

lk

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

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:

	Avskrivningstid
Byggnader	1,8-9%
Markanläggningar	5%
Inventarier	2,5-20%
Lokalanpassningar	12,5-20%
Byggnadsinventarier	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.

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.

NOTER*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 des 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3	Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
	<i>Önnheim & Olsson Revisionsbyrå</i>				
	Revisionsuppdrag	334 501	356 630	180 359	245 882
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	143 357	152 841	77 297	105 378
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		477 858	509 471	257 656	351 260

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.

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

NOTER

Not 4 Personal	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<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	1 670 511	1 652 794	1 670 511	1 652 794
Pensionskostnader	292 215	341 013	292 215	341 013
	<u>1 962 726</u>	<u>1 993 807</u>	<u>1 962 726</u>	<u>1 993 807</u>
Övriga anställda:				
Löner och ersättningar	3 135 948	2 787 533	3 135 948	2 787 533
Pensionskostnader	529 117	555 918	529 117	555 918
Övriga personalkostnader	339 021	245 459	339 021	245 459
	<u>4 004 086</u>	<u>3 588 910</u>	<u>4 004 086</u>	<u>3 588 910</u>
Sociala kostnader	1 804 960	1 707 501	1 804 960	1 707 501
Summa styrelse och övriga	<u>7 771 772</u>	<u>7 290 218</u>	<u>7 771 772</u>	<u>7 290 218</u>
<i>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</i>				
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 Resultat från andelar i kommanditbolag	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat andelar Hefa och KB Lunden	0	0	2 795 551	3 394 733
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 795 551</u>	<u>3 394 733</u>

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

NOTER

Not 6	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Koncernen		
	Resultat före skatt	9 325 546	5 175 281
	Justering skattemässiga avskrivningar	4 264 422	1 418 471
	Ej avdragsgilla räntor	10 666 948	16 886 274
	Övriga skattemässiga justeringar	-6 358 681	-12 256 234
	Underskott från föregående år	-12 666 425	-23 890 217
	Underskottsavdrag som inte tas upp som uppskjuten skattefordran	5 101	12 666 425
	Skattemässigt resultat	5 236 911	
	Skatt på årets resultat (20,6%)	-1 078 800	0
	Moderbolaget	2024	2023
	Resultat före skatt	7 475 505	-1 331 743
	Ej avdragsgilla kostnader	2 914	2 603 653
	Ej skattepliktiga intäkter	0	-10 518
	Övriga skattemässiga justeringar	238 859	-491 183
	Underskott från föregående år	0	-768 600
	Skattemässig resultat	0	1 609
	Fördelning ränta	-7 718 256	0
	Skatt på årets resultat (20,6%)	0	330
	Underskott till nästa år	-978	0

2025052315791

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

NOTER

Not 7 Byggnader och mark	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 101 335 769	1 069 148 680	0	0
Inköp	5 112 548	13 381 688	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-548 326	-183 943	0	0
Omklassificeringar	4 539 581	18 989 344	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 110 439 572	1 101 335 769	0	0
Ingående avskrivningar	-124 821 584	-100 503 878	0	0
Återföring avskrivningar utrangeringar	92 901	53 621	0	0
Årets avskrivningar	-24 463 930	-24 371 327	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 192 613	-124 821 584	0	0
Ingående uppskrivningar	33 320 000	34 000 000	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-681 156	-680 000	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	32 638 844	33 320 000	0	0
Ingående nedskrivningar	-34 000 000	-34 000 000	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 000 000	-34 000 000	0	0
Utgående redovisat värde	959 885 803	975 834 185	0	0
Redovisat värde byggnader	720 375 550	736 323 933	0	0
Redovisat värde mark	239 510 253	239 510 253	0	0
	959 885 803	975 834 186	0	0
I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	959 885 803	975 834 186	0	0
Verkligt värde förvaltningsfastighet	2 190 000 000	2 096 000 000	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:
varav byggnader:

1 275 697 000	1 275 697 000
802 975 000	802 975 000

Not 8 Markanläggningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 464 000	11 464 000	0	0
Omklassificeringar	746 135	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 210 135	11 464 000	0	0
Ingående avskrivningar	-5 158 814	-4 585 613	0	0
Årets avskrivningar	-781 132	-573 201	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 939 946	-5 158 814	0	0
Utgående redovisat värde	6 270 189	6 305 186	0	0

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

NOTER

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 823 280	9 971 253	27 867	27 867
Inköp	847 111	4 852 027	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 708 224	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 962 167	14 823 280	27 867	27 867
Ingående avskrivningar	-5 540 294	-4 940 581	-27 867	-27 867
Försäljningar/utrangeringar	1 101 422	0	0	0
Årets avskrivningar	-716 639	-599 713	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 155 511	-5 540 294	-27 867	-27 867
Utgående redovisat värde	8 806 656	9 282 986	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 458 746	16 039 699	0	0
Inköp	11 668 482	5 408 391	0	0
Omklassificeringar	-5 285 716	-18 989 344	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 841 512	2 458 746	0	0
Utgående redovisat värde	8 841 512	2 458 746	0	0

2025052315792

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

NOTER

Not 11 Andelar i koncernföretag Moderbolaget

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2024-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Redovisat värde
HEFA 1 Kommanditbolag 969673-4434	Göteborg	99%	-13 718 450	-13 617 343
SHFAB Bönekullen 2 AB 556905-7283	Göteborg	100%	4 473 797	4 473 797
SHFAB Stampen 10:4 559065-5246	Göteborg	100%	7 450 000	5 750 000
SHFAB Krokslätt 18:1 559065-5279	Göteborg	100%	50 000	50 000
SHFAB Johanneberg 4:7 559065-5261	Göteborg	100%	3 050 000	3 050 000
SHFAB Kålltorp 121:3 559065-5212	Göteborg	100%	5 050 000	3 550 000
SHFAB Gårda 67:910 556905-7275	Göteborg	100%	3 050 000	3 050 000
SHFAB Mölndalsvägen 95 559041-4255	Göteborg	100%	6 500 000	6 050 000
SHFAB Alriks Torg AB 559041-4156	Göteborg	100%	50 000	50 000
SHFAB Alriks Garage AB 559041-4149	Göteborg	100%	0	0
SHFAB Högsbo AB 559041-4164	Göteborg	100%	10 050 000	8 050 000
SHFAB Fastigheter AB 559081-2904	Göteborg	100%	300 000	300 000
SHFAB Krokslätt 34:10 559124-82155	Göteborg	100%	1 750 000	1 450 000
SHFAB Johanneberg 28:6 559123-2318	Göteborg	100%	50 000	50 000
Kommanditbolaget Lunden 67:5 916833-6924	Göteborg	100%	738 500	-4 766 400
Fastighets AB Tuve 38:43 559380-5152	Göteborg	100%	15 987 000	15 837 000
			<u>44 830 847</u>	<u>33 327 054</u>

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

NOTER

2025052315793

Not 12 Fordringar hos koncernföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	280 744 386	284 183 439
Tillkommande	0	0	-1	0
Avgående	0	0	0	-3 439 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	280 744 385	280 744 386
Utgående redovisat värde	0	0	280 744 385	280 744 386

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	18 803	613 614	18 803	613 614
Övrigt	1 724 203	829 679	342 707	336 449
Parkeringsintäkter	52 968	100 000	0	0
Tomträttsavgäld	123 799	123 799	0	0
	1 919 773	1 667 092	361 510	950 063

Not 14 Långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fasighetslån	650 031 400	650 031 400	0	0
Övriga lån	248 000 000	260 000 000	248 000 000	260 000 000
	898 031 400	910 031 400	270 490 985	303 453 659

Skulder som förfaller inom ett år 344 031 400 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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	12 644 171	10 548 449	0	0
Fjärrvärme	497 407	461 587	0	0
Övrigt	3 633 645	3 661 860	1 309 361	1 335 160
	16 775 223	14 671 896	1 309 361	1 335 160

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står balanserad vinst

34 454 957

årets vinst

7 475 507

41 930 464

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

41 930 464

41 930 464

Not 17 Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	660 031 400	660 031 400	0	0
Summa ställda säkerheter	660 031 400	660 031 400	0	0

NOTER

Not 18 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande för dotterföretag	0	0	650 031 400	650 031 400
Komplementäransvar för dotterföretag	0	0	6 330 022	1 788 460
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>656 361 422</u>	<u>651 819 860</u>

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

Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556051-3300

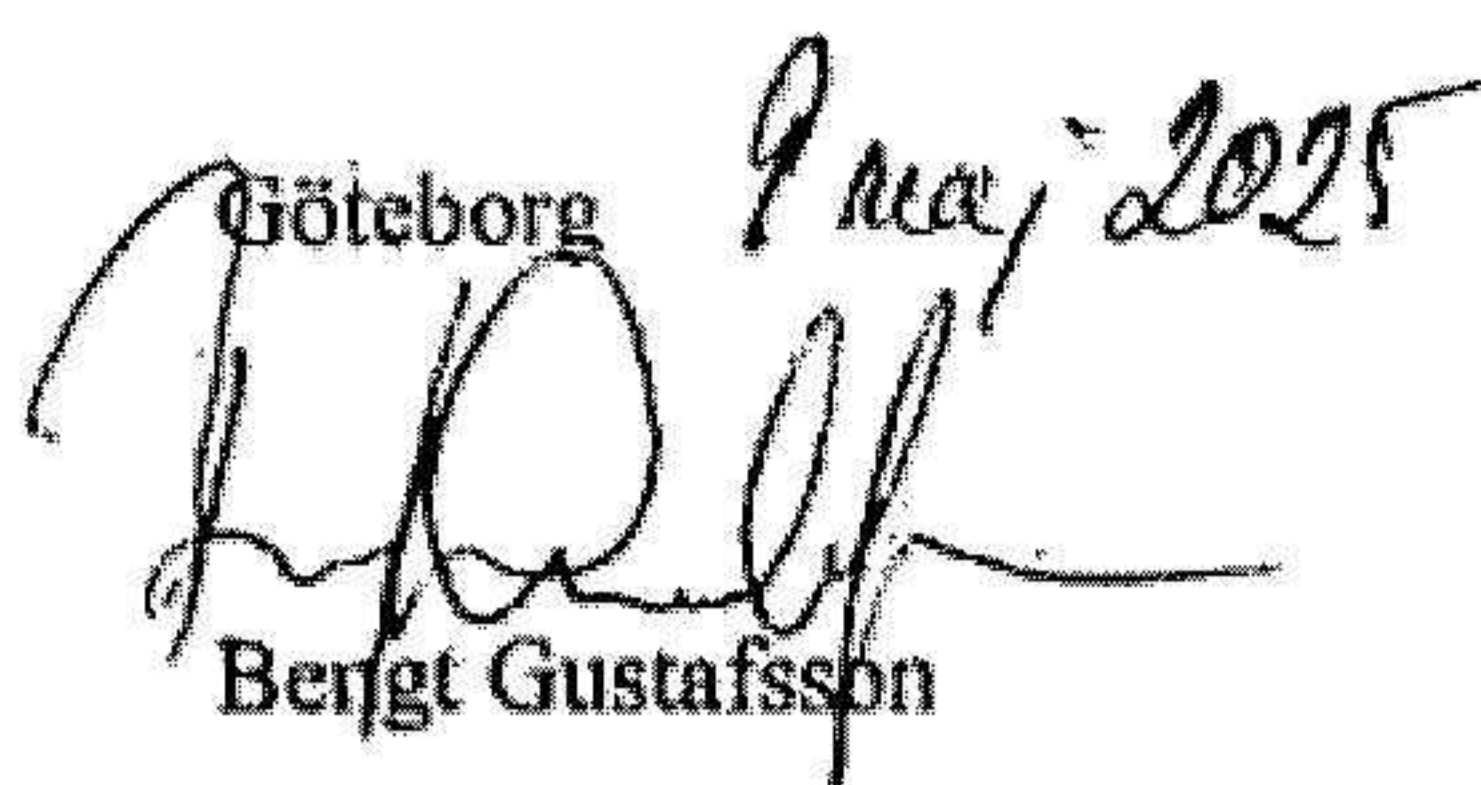
NOTER

2025052315794

Not 19 Definition av nyckeltal

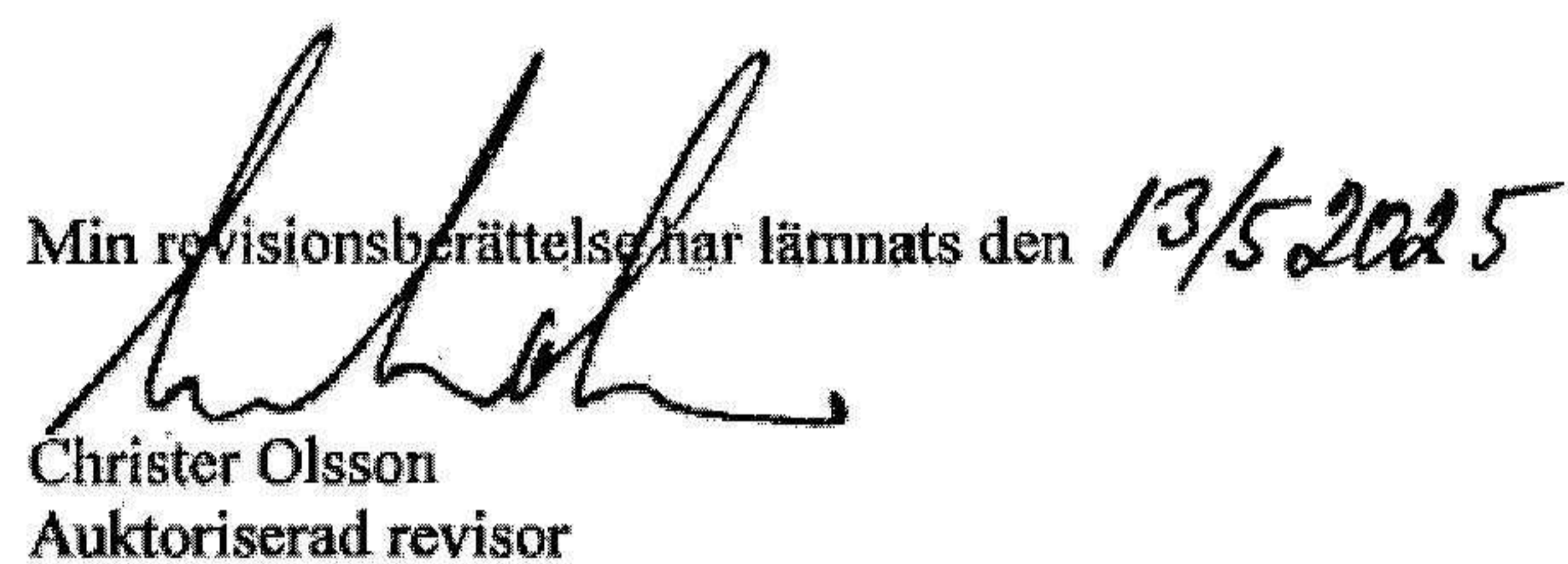
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Göteborg 9 maj 2025

Berigt Gustafsson


Lars Svensson


Morgan Westlund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2025

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 2024.

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 2024-12-31 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. 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 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 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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:

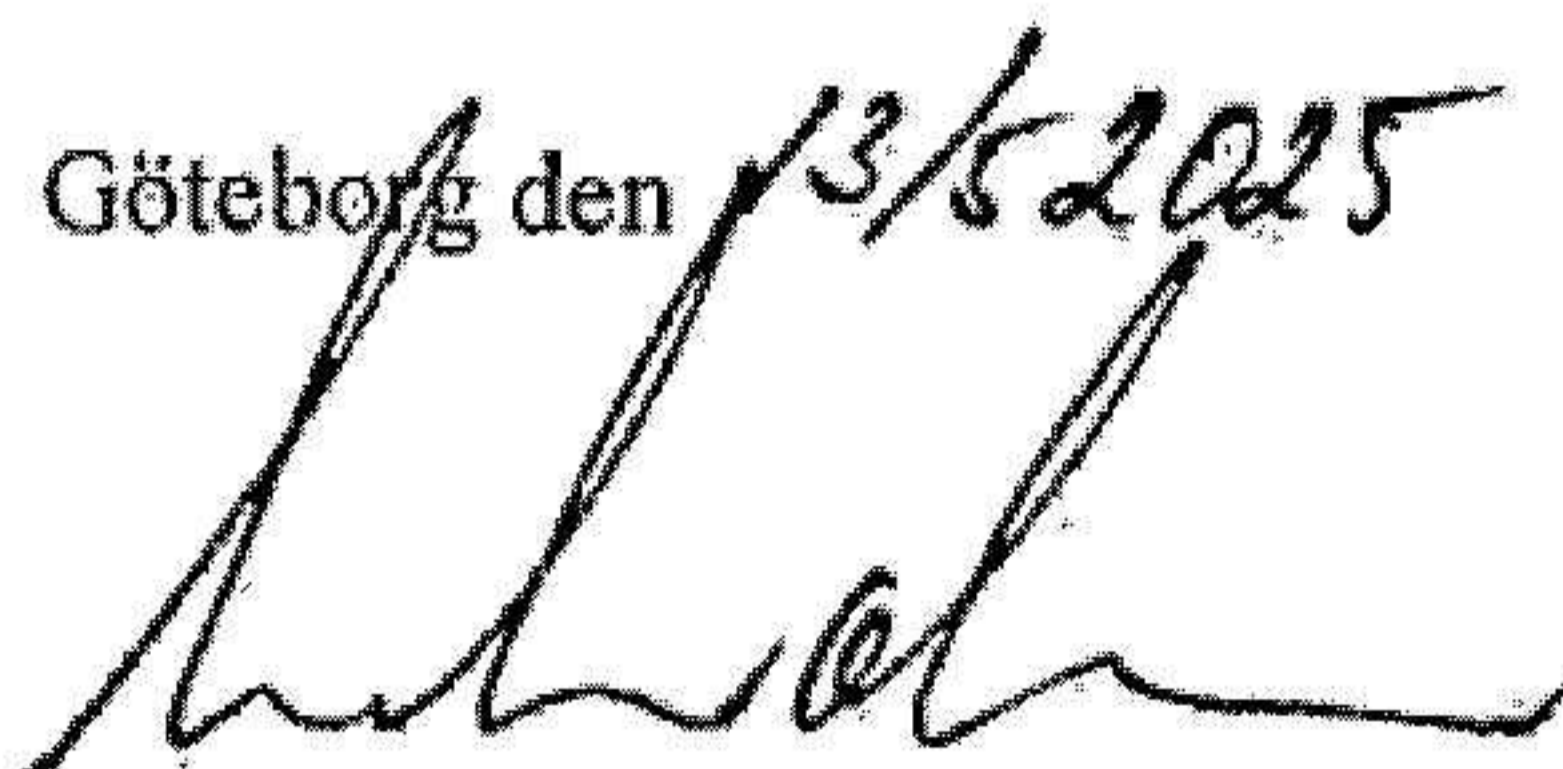
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 13/5 2025



Christer Olsson
Auktoriserad revisor