

Årsredovisning

för

Spektrumhuset i Nya Hovås AB

556906-6664

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Lennart Pehrsson, Styrelseledamot

2024-07-01

Styrelsen för Spektrumhuset i Nya Hovås AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Spektrumhuset i Nya Hovås AB skall äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheten Skintebo 391:3. Spektrumhuset ligger längs Hovås Allé och bland hyresgästerna finns bland annat Fenestra Nya Hovås, en skola för årskurs 4-9. Här finns också butiker, restaurang och andra verksamheter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nya Hovås Fastigheter AB, 559134-2349.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 16 januari 2023 tillträdde BG intressenter AB sitt förvärv enligt avtal tecknat 22 december 2022, om 50 % av aktierna i Nya Hovås Fastigheter AB från Next Step Group Fastigheter AB. I efterföljande affär, 26 januari 2023, avyttrade BG Intressenter AB 25% av de inköpta aktierna i Nya Hovås Fastigheter AB till Medical Inventions Sweden AB.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 11 763 | 10 847 | 10 777 | 10 775 | 10 827 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 462 | 1 887 | 2 602 | 1 679 | 2 389 |
| Balansomslutning | 156 934 | 157 936 | 155 638 | 162 120 | 138 352 |
| Soliditet (%) | 1,89 | 0,14 | 0,17 | 0,24 | 0,49 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 1 610 476 | -1 446 503 | 213 973 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -1 446 503 | 1 446 503 | 0 |
| Årets resultat | | | 2 747 002 | 2 747 002 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 163 973 | 2 747 002 | 2 960 975 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 163 973 |
| årets vinst | 2 747 002 |
| | 2 910 975 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 2 910 975 |
| | 2 910 975 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 11 762 567 | 10 846 948 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 511 457 | 1 085 429 |
| | | 13 274 024 | 11 932 377 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -2 977 822 | -4 028 076 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -4 084 078 | -3 990 915 |
| | | -7 061 900 | -8 018 991 |
| Rörelseresultat | | 6 212 124 | 3 913 386 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 3 771 926 | 396 484 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -6 521 856 | -2 423 008 |
| | | -2 749 930 | -2 026 524 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 462 194 | 1 886 862 |
| Bokslutsdispositioner | | 0 | -3 523 829 |
| Resultat före skatt | | 3 462 194 | -1 636 967 |
| Skatt på årets resultat | | -715 192 | 190 464 |
| Årets resultat | | 2 747 002 | -1 446 503 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 112 942 595 | 116 913 004 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 660 399 | 95 429 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6 | 0 | 9 753 |
| | | 113 602 994 | 117 018 186 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 7 | 0 | 37 619 539 |
| Uppskjuten skattefordran | 8 | 1 856 487 | 1 602 661 |
| | | 1 856 487 | 39 222 200 |
| Summa anläggningstillgångar | | 115 459 481 | 156 240 386 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 24 639 | 40 285 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 40 234 826 | 0 |
| Övriga fordringar | | 1 037 575 | 1 306 234 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 177 806 | 211 960 |
| | | 41 474 846 | 1 558 479 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 13 | 136 885 |
| Summa omsättningstillgångar | | 41 474 859 | 1 695 364 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 156 934 340 | 157 935 750 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

163 973

1 610 475

Årets resultat

2 747 002

-1 446 503

2 910 975

163 972

Summa eget kapital

2 960 975

213 972

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

152 184 254

152 949 000

Leverantörsskulder

259 170

1 038 722

Skulder till koncernföretag

34 051

2 123 829

Aktuella skatteskulder

1 014 278

45 260

Övriga skulder

63 809

84 528

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

417 803

1 480 439

Summa kortfristiga skulder

153 973 365

157 721 778

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

156 934 340

157 935 750

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över dess löptid så vida de inte är hänförliga till störande byggnation under en begränsad period. Hysesintäkter redovisas för räkenskapsperioden i enlighet med hyresvillkoren. Intäkten redovisas netto efter rabatter och vakanser.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutande före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskad med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkt. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsat nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, kostnadsförs i bolagets resultaträkning.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Handel- och kontorsbyggnader

| | |
|-------------------------------|-------|
| Stommar | 60 år |
| Fasad | 50 år |
| Hiss | 40 år |
| Yttertak | 30 år |
| Inre ytskikt | 15 år |
| Installationer | 40 år |
| Byggnads- och markinventarier | 10 år |
| Hysesgästanpassning | 6 år |

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing, Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter | 2 880 561 | 75 170 |
| Ränteintäkter från koncernföretag | 891 365 | 321 314 |
| | 3 771 926 | 396 484 |

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | 6 521 856 | 2 423 008 |
| | 6 521 856 | 2 423 008 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 144 632 222 | 143 779 127 |
| Inköp | 0 | 853 095 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 144 632 222 | 144 632 222 |
| Ingående avskrivningar | -27 719 218 | -23 819 915 |
| Årets avskrivningar | -3 970 409 | -3 899 303 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -31 689 627 | -27 719 218 |
| Utgående redovisat värde | 112 942 595 | 116 913 004 |
| Bokfört värde mark | 7 720 082 | 7 720 082 |
| | 7 720 082 | 7 720 082 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 558 810 | 3 558 810 |
| Inköp | 668 887 | 0 |
| Omklassificeringar | 9 753 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 237 450 | 3 558 810 |
| Ingående avskrivningar | -3 463 381 | -3 371 769 |
| Årets avskrivningar | -113 670 | -91 612 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 577 051 | -3 463 381 |
| Utgående redovisat värde | 660 399 | 95 429 |

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 9 753 | 25 375 |
| Omklassificeringar | -9 753 | -15 622 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 9 753 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 9 753 |

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 37 619 539 | 25 611 277 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 12 008 262 |
| Omklassificeringar | -37 619 539 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 37 619 539 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 37 619 539 |

Not 8 Uppskjuten skattefordran

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar | 1 856 487 | 1 602 661 |
| | 1 856 487 | 1 602 661 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 158 205 000 | 158 205 000 |
| | 158 205 000 | 158 205 000 |

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Nya Hovås Fastigheter AB med organisationsnummer 559134-2349 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2024-06-24

Bertil Rignäs
Bertil Rignäs
Ordförande

Joakim Garfvé
Joakim Garfvé

Lennart Pehrsson
Lennart Pehrsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Spektrumhuset i Nya Hovås AB, org.nr 556906-6664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Spektrumhuset i Nya Hovås AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Spektrumhuset i Nya Hovås ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Spektrumhuset i Nya Hovås AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Spektrumhuset i Nya Hovås AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Spektrumhuset i Nya Hovås AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Spektrumhuset i Nya Hovås AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 25 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor