

# Årsredovisning

för

## Nodi i Nya Hovås AB

556906-6797

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Nodi i Nya Hovås AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 16/6-2022



Bertil Rignäs

# Årsredovisning

för

## Nodi i Nya Hovås AB

556906-6797

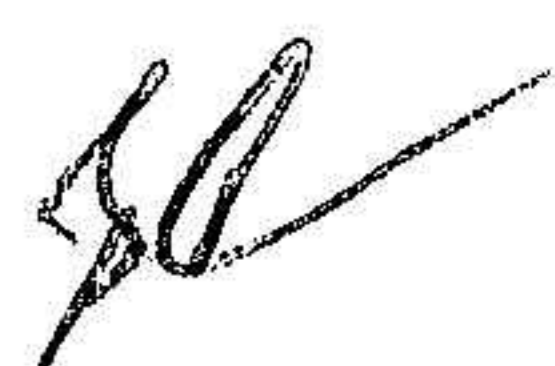
Räkenskapsåret

2021

Vidimeras av

Sara Tyrberg 070 8196943





## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Göteborg Hovås 451:69.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nya Hovås Fastigheter AB, 559134-2349.  
Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2021 står fastigheten färdig och hyresgästerna flyttar in. Vid balansdagen är fastigheten fullt uthyrd.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 898	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	3 499	-2 333	-60	-48	-39
Balansomslutning	174 244	126 844	25 534	10 645	3 890

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 856 990	-1 852 588	54 402
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-1 852 588	1 852 588	0
Erhållna aktieägartillskott		1 000 000		1 000 000
Årets resultat			-586 120	-586 120
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 004 402</b>	<b>-586 120</b>	<b>468 282</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 004 402
årets förlust	-586 120
	<b>418 282</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	418 282
	<b>418 282</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
Nettoomsättning		5 898 139	7
Övriga rörelseintäkter		181 617	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 738 203	-2 333 241
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-862 169	0
		<b>-3 600 372</b>	<b>-2 333 241</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 479 384</b>	<b>-2 333 234</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-289 428	0
		<b>-289 428</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 189 956</b>	<b>-2 333 234</b>
Bokslutsdispositioner	3	-1 435 431	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>754 525</b>	<b>-2 333 234</b>
Skatt på årets resultat	4	-1 340 645	480 646
<b>Årets resultat</b>		<b>-586 120</b>	<b>-1 852 588</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	158 778 646	3 970 897
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	107 264 275
		<b>158 778 646</b>	<b>111 235 172</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		0	480 646
		<b>0</b>	<b>480 646</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>158 778 646</b>	<b>111 715 818</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 064 841	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 681 659	7 859 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 840	-5 736
		<b>5 760 340</b>	<b>7 853 741</b>
<i>Kassa och bank</i>		9 704 749	7 274 825
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 465 089</b>	<b>15 128 566</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>174 243 735</b>	<b>126 844 384</b>

## Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

### 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

1 004 402 1 856 990

Årets resultat

-586 120 -1 852 588  
418 282 4 402

**Summa eget kapital**

**468 282 54 402**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

859 950 0

**Summa avsättningar**

**859 950 0**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

7 41 673 664 25 373 319

**Summa långfristiga skulder**

**41 673 664 25 373 319**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

127 315 000 0

Byggnadskreditiv

8 0 87 410 489

Leverantörsskulder

1 269 213 13 481 796

Aktuella skatteskulder

246 800 49 600

Övriga skulder

444 973 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 965 853 474 778

**Summa kortfristiga skulder**

**131 241 839 101 416 663**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**174 243 735 126 844 384**

## 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. Hysesrabatter 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 beslutade 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 minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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 anskaffningstidpunkten. 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 obegränsad 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.

Aktiverade byggnadsinventarier skrivs av under hyreskontraktets löptid för respektive lokal med mellan 3-10 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Handel- och Kontorsbyggnader

Stomme	60 år
Fasad	50 år
Hiss	40 år
Tak	30 år
Inre ytskikt	15 år
Installationer	40 år
Hyresgästanpassning	6 år
Byggnads- och markinventarie	5 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 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 Spektrumhuset blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag 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.

**Not 2 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-61 251	0
Övriga räntekostnader	-228 177	0
	<b>-289 428</b>	<b>0</b>



2022062720679

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-1 435 431	0
	<b>-1 435 431</b>	<b>0</b>

**Not 4 Skatt på årets resultat**

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-1 340 596	480 646
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-1 340 596</b>	<b>480 646</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 970 897	3 970 897
Inköp	155 669 918	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 640 815</b>	<b>3 970 897</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-862 169	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-862 169</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>158 778 646</b>	<b>3 970 897</b>
Bokfört värde mark	3 970 897	3 970 897
	<b>3 970 897</b>	<b>3 970 897</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 264 275	17 321 700
Inköp	0	89 942 575
Omklassificeringar	-107 264 275	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>107 264 275</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>107 264 275</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skulder till koncernföretag	41 673 664	25 373 319
<b>Summa skulder</b>	<b>41 673 664</b>	<b>25 373 319</b>

Det finns ingen fastställd amorteringplan till koncernföretag.

**Not 8 Byggnadskreditiv**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beviljat belopp på byggnadskreditivkredit uppgår till	0	115 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	87 410 489

**Not 9 Ställda säkerheter**


	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	128 000 000	115 000 000
	<b>128 000 000</b>	<b>115 000 000</b>

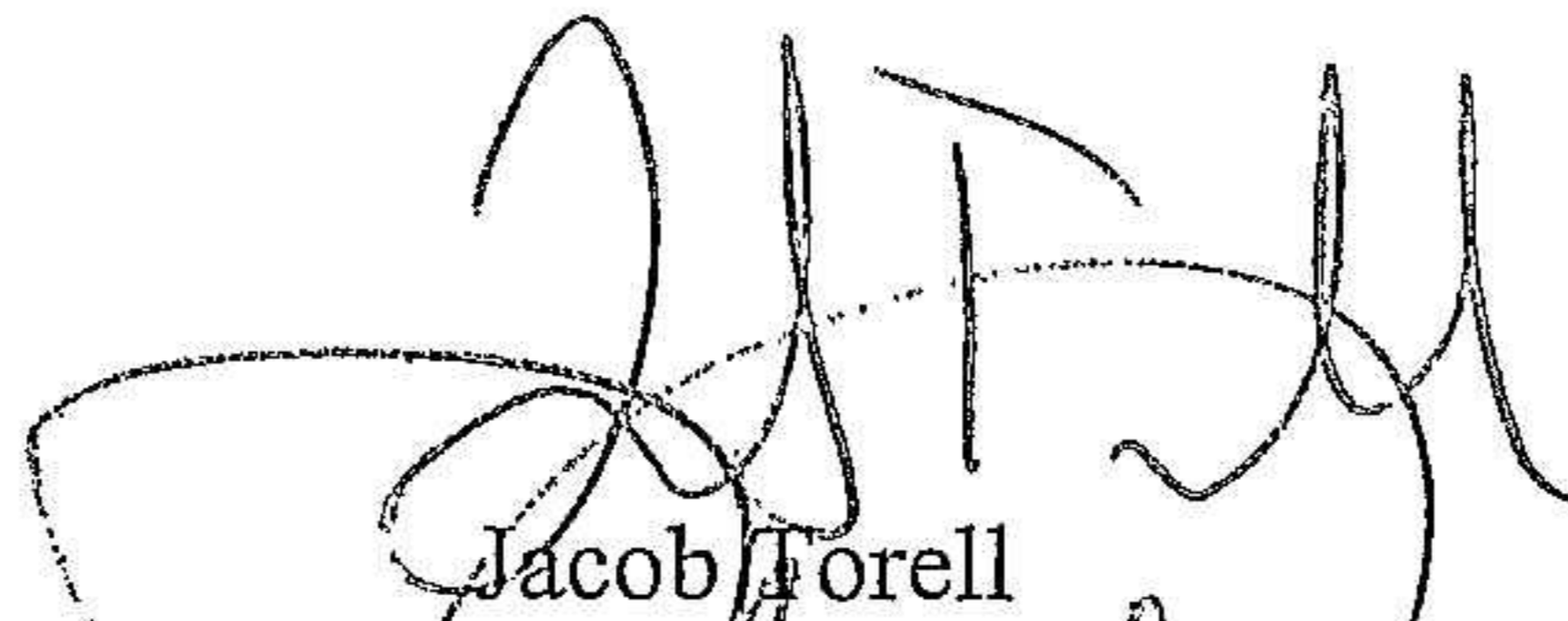
**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

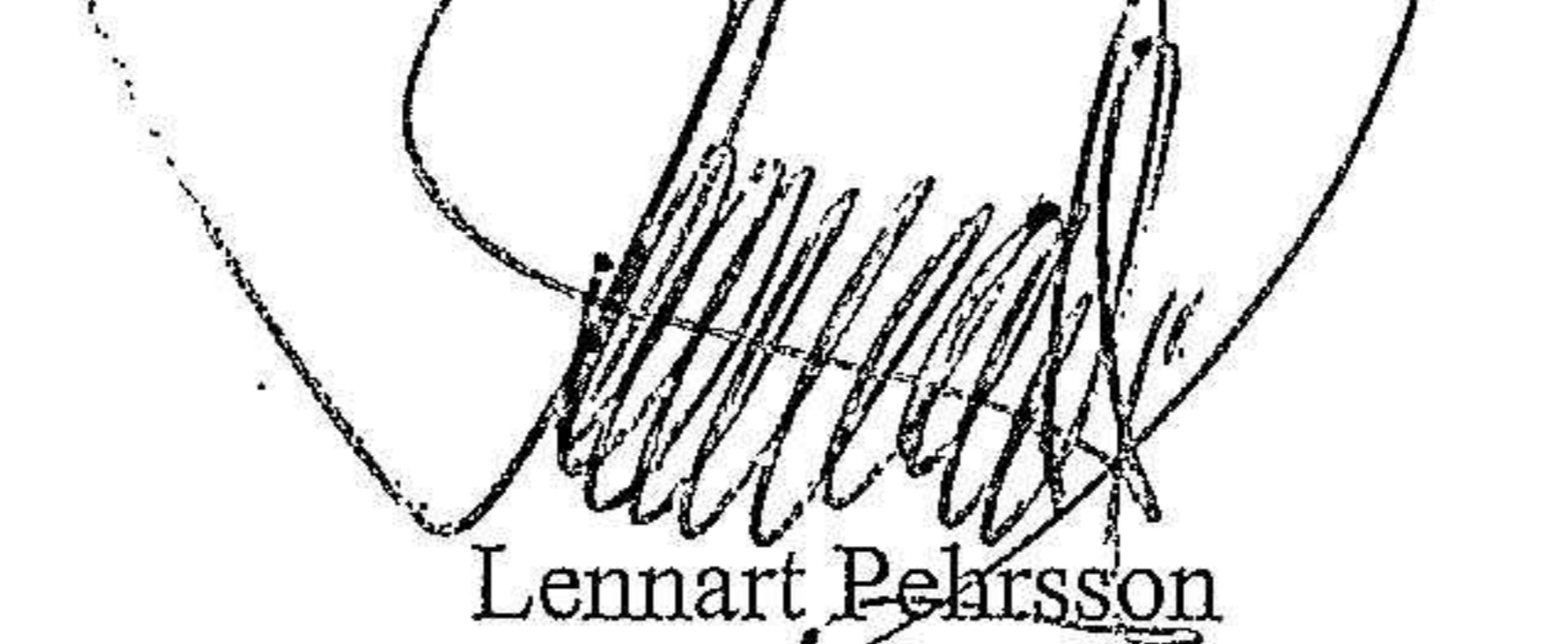
Vi har särskilt beaktat hur effekterna av Covid-19-pandemin kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. På grund av osäkerheterna kan inte uteslutas att hyresintäkterna kommer att påverkas negativt för år 2022.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 16/6-2022

  
Bertil Rignäs  
Ordförande

  
Jacob Forell

  
Lennart Pettersson

  
Joakim Garfvé

Vår revisionsberättelse har lämnats

16/6-2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nodi i Nya Hovås AB, org.nr 556906-6797

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nodi i Nya Hovås AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nodi i Nya Hovås ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Nodi 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 Nodi 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen. ✓

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nodi i Nya Hovås AB för år 2021 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 Nodi 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Göteborg den 16 juni 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor