

Styrelsen och verkställande direktören för  
**Sh Fastighetsutveckling AB**  
Org nr 556877-6354

får härmed avge  
**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad VD i Sh Fastighetsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2025-05-05. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Uppsala den 2025 - 05 - 04

  
Torbjörn Wennberg  
Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören för  
**Sh Fastighetsutveckling AB**  
Org nr 556877-6354

får härmed avge  
**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Förändringar eget kapital - koncern	7
Kassaflödesanalys - koncern	8
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10-11
Förändringar eget kapital - moderföretag	12
Kassaflödesanalys - moderföretag	13
Noter	14-26
Underskrifter	27

Härmed intygar jag  
att kopian överensstämmer  
med originalet

JOEL Si  
JOEL SITBON

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sh Fastighetsutveckling AB, 556877-6354 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Styrelsens säte: Uppsala  
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)  
Alla belopp redovisas i kronor.

### Ägarförhållande och koncernstruktur.

Bolaget äger aktier i Fastighetsbolaget Rotnätet AB, Stadsträdgården i Uppsala Fastighets AB, Sh Huset AB, Sh Börstil 2 AB samt Sh Logistik Holding AB.

### Allmänt om verksamheten.

Sh Fastighetsutveckling AB verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fast egendom.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Koncern

Tkr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	15 152	13 103	12 959
Driftsnetto	12 310	10 943	9 646
Rörelseresultat	9 796	3 067	13 582
Resultat efter finansnetto	742	-4 453	10 434
Balansomslutning	251 581	255 601	250 141
Belåningsgrad	57%	48%	43%
Soliditet	27%	26%	30%
Justerad soliditet	44%	47%	53%
Marknadsvärden fastigheter	315 000	337 000	362 000

Definitioner: se not 19

Året har präglats av osäkerhet och ekonomiska utmaningar, resultatet påverkas negativt av ökade räntor. Men Sh Fastighetsutveckling med dotterbolag blickar också tillbaka på ett år präglat av framgångar inom hållbarhet samt ytterligare etablering av en långsiktig hyrespartner.

I vår strävan efter att främja hållbara transportsätt har Sh Huset AB 53 laddstolpar för elbilar. Detta initiativ stöder inte bara den ökande efterfrågan på elbilar utan är också en konkret åtgärd för att minska koldioxidavtrycket och främja en grönare framtid. Vi har även beviljats ett lån om cirka 118,5 miljoner kronor (refinansiering) för SH huset till ett grönt lån till följd av vi investerat i klimatsmarta lösningar för fastigheten.

Genom att fortsatt äga och förvalta Uppsala Logistikcenter har vi framgångsrikt minskat behovet av transporter till och från byggprojekt, vilket i sin tur möjliggör en mer ekologiskt ansvarsfull tillväxt för staden Uppsala. Fastigheten, belägen i Östra Fyrislund, är ca 20 000 kvm. Innevarande hyresavtal utgår 2029.

En långsiktig hyresgäst har etablerats i Sh Börstil 2 AB. Genom att i hyresanpassningen återanvända byggmaterial har vi inte bara minimerat avfall och resursförbrukning utan också skapat en miljövänlig och hållbar arbetsplats för den nya hyresgästen. Vi har en byggrätt kvar i fastigheten om 800 kvm som inte är utnyttjad.

Genom att snabbt agera på förändrade marknadsförutsättningar har intressebolagsfastigheten i Enköping, Långgatan Fastighets AB, framgångsrikt omvandlats från en fastighet med byggrättsvärde

75

till en tillfällig förvaltningsfastighet, vilket säkrar ett stabilare driftnetto trots lågkonjunkturen.

Dotterbolaget Rotnätet Holding AB äger fastigheten Kungsängen 35:4 i Uppsala som innehar en byggrätt om, ca 14 000 kvm.

Under året har Sh Börstil 1 AB avyttrats till Prisma Properties AB. Även fastigheten på Gudbyvägen i Täby har under året avyttrats.

Utöver att förbättra befintliga fastigheter, har Sh Fastighetsutveckling AB visat engagemang i att forma i Södra Staden i Uppsala. Fastigheten Danmarks Vallby är strategiskt placerad inom planerna för utbyggnad av fyrspåret, vilket inte bara öppnar upp för en potential för stor värdeökning utan också positionerar bolaget som en aktiv aktör i samhällsutvecklingen.

Sammanfattningsvis har Sh Fastighetsutveckling AB under året stärkt sin hållbarhetsprofil, gjort flera målmedvetna val samt lyckats skapa långsiktiga relationer. Där vi kan påverka köper vi grön el.

2025053002970

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 54 018 366, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanserade vinstmedel	62 020 692
Årets vinst/förlust	-8 002 326
<b>Summa</b>	<b>54 018 366</b>
Balanseras i ny räkning	54 018 366
<b>Summa</b>	<b>54 018 366</b>

## Koncernens resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2,3	15 152 357	13 102 732
Fastighetskostnader	4	-2 842 840	-2 160 036
<b>Driftsnetto</b>		<b>12 309 517</b>	<b>10 942 696</b>
Avskrivningar	9	-2 124 358	-2 158 028
<b>Bruttoresultat</b>		<b>10 185 159</b>	<b>8 784 668</b>
Resultat avyttring fastigheter		6 137 107	-
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-252 668	-614 555
Administrations- och försäljningskostnader		-6 273 218	-5 124 760
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>9 796 380</b>	<b>3 045 353</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	224 805	167 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-9 279 151	-7 665 587
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>742 034</b>	<b>-4 452 997</b>
Koncernbidrag		-	-2 173 487
<b>Resultat före skatt</b>		<b>742 034</b>	<b>-6 626 484</b>
Skatt på årets resultat	8	-2 187 314	-1 662 632
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 445 280</b>	<b>-8 289 116</b>
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		-1 445 280	-8 289 116

2025053002971

75

## Koncernens balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	227 225 872	236 780 072
		<u>227 225 872</u>	<u>236 780 072</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	7	207 103	459 771
Uppskjuten skattefordran	10	90 712	49 137
Andra långfristiga fordringar		6 101 678	5 751 338
		<u>6 399 493</u>	<u>6 260 246</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>233 625 365</u>	<u>243 040 318</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		94 198	2 961 388
Skattefordringar		530 834	1 004 866
Fordringar hos koncernföretag		942 111	891 751
Övriga fordringar		10 795 989	5 323 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		994 290	241 475
		<u>13 357 422</u>	<u>10 422 498</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>4 597 759</u>	<u>2 138 683</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>17 955 181</u>	<u>12 561 181</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>251 580 546</u>	<u>255 601 499</u>

25

## Koncernens balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	12	50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		67 014 760	66 535 084
Summa eget kapital		67 064 760	66 585 084
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	3 000 875	2 697 247
		3 000 875	2 697 247
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	153 830 000	133 410 000
Övriga långfristiga skulder		42 898	42 898
		153 872 898	133 452 898
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 580 000	4 580 000
Leverantörsskulder		295 525	1 462 184
Skulder till koncernföretag		17 058 586	40 388 922
Skatteskulder		656 512	840 444
Övriga kortfristiga skulder		832 230	658 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	4 219 160	4 936 640
		27 642 013	52 866 270
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>251 580 546</b>	<b>255 601 499</b>

2025053002972

75

## Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktie- kapital	Annat eget kapital ink. årets res.		Totalt
<i>Koncernen</i>				
Ingående balans 2023-01-01	50 000	74 824 201		74 874 201
Årets resultat		-8 289 116		-8 289 116
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>66 535 085</b>	<b>-</b>	<b>66 585 085</b>
Ingående balans 2024-01-01	50 000	66 535 085		66 585 085
Lämnat koncernbidrag		-9 344 450		-9 344 450
Erhållna aktieägartillskott		9 344 448		9 344 448
Skatt på koncernbidrag redovisat över eget kapital		1 924 957		1 924 957
Årets resultat		-1 445 280		-1 445 280
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>67 014 760</b>	<b>-</b>	<b>67 064 760</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		9 796 380	3 045 353
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avyttring fastigheter och resultatandelar intressebolag		-5 555 725	114 555
Avskrivningar		2 124 358	2 158 028
		<u>6 365 013</u>	<u>5 317 936</u>
Erhållen ränta		224 805	167 237
Erlagd ränta		-9 279 151	-7 665 587
Betald inkomstskatt		289 795	-1 307 017
		<u>-2 399 538</u>	<u>-3 487 431</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 408 956	-3 113 625
Förändring av kortfristiga skulder		-25 040 325	16 726 255
		<u>-30 848 819</u>	<u>10 125 199</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-195 765	-4 430 620
Avyttring av förvaltningsfastigheter		13 434 000	-
		<u>13 238 235</u>	<u>-4 430 620</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Krediter bank		20 420 000	-5 555 000
Övrig finansiering		-350 340	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-
		<u>20 069 660</u>	<u>-5 555 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>		<u>2 459 076</u>	<u>139 579</u>
Likvida medel vid årets början		<u>2 138 683</u>	<u>1 999 104</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>4 597 759</u>	<u>2 138 683</u>

2025053002973

75

## Moderföretagets resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2,3	446 461	989 268
Fastighetskostnader	4	-507 677	-362 759
<b>Driftsnetto</b>		-61 216	626 509
Avskrivningar		-95 225	-119 543
Förlust från avyttring av fastighet		-1 177 647	-
<b>Bruttoresultat</b>		-1 334 088	506 966
Administrations- och försäljningskostnader		-5 251 904	-5 817 686
<b>Rörelseresultat</b>	3	-6 585 992	-5 310 720
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-8 116 232	-7 058 318
Resultat avyttring andelar i koncernföretag		7 308 559	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 187 935	2 725 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 001 200	-1 215 579
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-5 206 930	-10 858 769
Bokslutsdispositioner - koncernbidrag		-2 858 328	3 868 290
<b>Resultat före skatt</b>		-8 065 258	-6 990 479
Skatt på årets resultat	8	62 932	-39 447
<b>Årets resultat</b>		-8 002 326	-7 029 926

## Moderföretagets balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	115 334	7 054 206
		<u>115 334</u>	<u>7 054 206</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	369 981	394 981
Andelar i intresseföretag	7	512 500	512 500
Andra långfristiga fordringar		5 751 338	5 751 338
		<u>6 633 819</u>	<u>6 658 819</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>6 749 153</u>	<u>13 713 025</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		22 313	-
Skattefordran		137 802	429 572
Fordringar hos koncernföretag		59 975 090	86 048 990
Övriga fordringar		5 586 651	105 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 352	36 656
		<u>65 755 208</u>	<u>86 620 763</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>4 597 759</u>	<u>2 138 683</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>70 352 967</u>	<u>88 759 446</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>77 102 120</u>	<u>102 472 471</u>

2025053002974

75

## Moderföretagets balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		62 020 692	59 706 169
Årets resultat		-8 002 326	-7 029 926
		54 018 366	52 676 243
<b>Summa eget kapital</b>		54 068 366	52 726 243
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	-	62 932
		-	62 932
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	13	42 898	42 898
		42 898	42 898
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		196 251	155 188
Skulder till koncernföretag		19 923 842	46 035 847
Aktuell skatteskuld		52 470	17 748
Övriga kortfristiga skulder		227 121	170 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 591 172	3 260 782
		22 990 856	49 640 398
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		77 102 120	102 472 471

## Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Moderföretag</b>				
Ingående balans 2023-01-01	50 000	61 097 504	-1 391 336	59 756 168
Överföring resultat förgående år		-1 391 336	1 391 336	-
Transaktioner med ägare:				
Lämnad utdelning				-
Årets resultat			-7 029 926	-7 029 926
Utgående balans 2023-12-31	50 000	-	-7 029 926	52 726 242
Överföring resultat förgående år		-7 029 926	7 029 926	-
Transaktioner med ägare:				
Lämnad utdelning				-
Erhållna aktieägartillskott		9 344 450		9 344 450
Årets resultat			-8 002 326	-8 002 326
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>-8 002 326</b>	<b>54 068 366</b>

2025053002975

## Moderföretagets Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-6 585 992	-5 310 720
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		95 225	119 542
Nedskrivningar andelar dotterbolag		-8 116 232	-7 058 318
Avyttring fastighet		743 206	-
		<u>-13 863 793</u>	<u>-12 249 496</u>
Erhållen ränta		6 187 935	2 725 848
Erlagd ränta		-4 001 200	-1 215 579
Betald inkomstskatt		326 492	-39 447
		<u>-11 350 566</u>	<u>-10 778 674</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av kortfristiga fordringar		27 059 906	-7 901 387
Förändring av kortfristiga skulder		-26 684 264	19 319 640
		<u>-10 974 924</u>	<u>639 579</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Andelar i intresseföretag		-	-500 000
Avyttring av förvaltningsfastigheter		5 800 000	-
Avyttring andelar i koncernföretag		7 634 000	-
		<u>13 434 000</u>	<u>-500 000</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 459 076</b>	<b>139 579</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 138 683</b>	<b>1 999 104</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 597 759</b>	<b>2 138 683</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Bolaget ingår i den koncernredovisning som upprättas av moderbolaget AB Sven Heribert org.556877-8426, säte Uppsala.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolagets tillgångar och skulder upptas till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital elimineras i sin helhet. I koncernredovisningen redovisas inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver utan uppdelning görs i eget kapital och uppskjuten skatt med tillämpning av gällande inkomstskattesats.

Då koncernen har gemensamt bestämmande inflytande genom avtalsbaserade samarbeten, i gemensamt styrda verksamheter, tillgångar eller företaget föreligger ett så kallade joint venture. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden vid redovisning av innehav i joint venture. I de fall ytterligare andelar förvärvas, men innehavet fortsatt klassificeras som ett joint venture, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar avyttras, och innehavet inte längre klassificeras som ett gemensamt styrt företag, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### Tillgångar och skulder

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar.

Övriga tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde.

#### Förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Ett undantag av ovan beskrivning om linjär avskrivning är att Sh Huset AB ej har rak linjär avskrivning. Fastighetens avskrivningar beräknas enligt komponenternas förväntade förbrukning. Komponenterna indelas i tre tidsgrupper, år 1-7, år 8-15 samt år 16 tills komponenten är fullt avskriven. Detta medför att för åren 1-7 beräknas lägre avskrivningar mot senare två grupper. Fastighetens delar är fullt avskrivna när tiderna för komponentavskrivningar gått till ända. Syftet med denna princip är att bättre spegla verklig värdeminskning och förslitning av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Förvaltningsfastigheter</u>	<u>Ar</u>
Stomme	100
Markanläggning	80
Installationer	25-50
Tak	25-40
Invändiga arbeten	15-50

Varje fastighet bedöms individuellt hur komponentavskrivningar skall beräknas. Det som är avgörande för bedömning av storlek på komponentavskrivningar är främst fastighetens användning, skick och kvalitet.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning

#### **Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott**

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott i moderbolaget och koncernen sker efter sin ekonomiska innebörd.

Mottagna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i moderbolaget. Lämnade koncernbidrag redovisas i koncernen som en värdeöverföring i eget kapital.

Koncernens resultaträkning belastas med en skattekostnad på det lämnade koncernbidraget och ökar motsvarande koncernens eget kapital.

Lämnade aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en del i investeringen i dotterföretaget och är föremål för sedvanlig nedskrivningsprövning.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Hysesintäkter	14 874 410	12 970 724
Övriga rörelseintäkter	277 947	132 008
	<u>15 152 357</u>	<u>13 102 732</u>
<b>Moderföretag</b>		
Hysesintäkter	158 871	916 071
Övriga rörelseintäkter	287 590	73 197
	<u>446 461</u>	<u>989 268</u>

## Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	48%	57%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	63%	65%
<b>Moderföretag</b>		
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	39%	24%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	36%	31%

\* med andra företag inom koncernen avses företag inom hela AB Sven Heribert koncernen.

## Not 4 Fastighetskostnader

Koncernens nedlagda kostnader för året inkluderar fastighetskostnader enligt nedan angivna belopp.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Fastighetskostnader:</i>		
Driftskostnader	944 260	1 000 607
Underhåll och hyresgästanpassning	724 612	314 531
Fastighetsskatt	1 173 968	844 898
Summa Fastighetskostnader	<u>2 842 840</u>	<u>2 160 036</u>
<b>Moderföretag</b>		
Driftskostnader	31 399	307 790
Underhåll och hyresgästanpassning	422 982	37 222
Fastighetsskatt	53 296	17 748
Summa Fastighetskostnader	<u>507 677</u>	<u>362 760</u>

## Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
Moderföretag	2	1	2	1
Dotterföretag	-	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD	2 366 105	2 299 116
Övriga anställda	401 000	585 544
Summa	2 767 105	2 884 660
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	788 552 308 340	1 064 114 494 869
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	-	-
Summa (varav pensionskostnader)	-	-
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	2 366 105	2 299 116
Övriga anställda	401 000	585 544
Summa	2 767 105	2 884 660
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 2)	788 552 308 340	1 064 114 494 869

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser kr 256 592 (443 496 ) företagets ledning.

2) Av koncernens pensionskostnader avser kr 256 592 (443 496 ) företagets ledning.

### Könsfördelning i företagsledning

	Koncern		Moderföretag	
	2024	2023	2024	2023
Fördelning mellan män och kvinnor i företagets styrelse				
Kvinnor	0	0	0	0
Män	2	2	2	2
Fördelning mellan män och kvinnor i företagsledning				
Kvinnor	0	0	0	0
Män	1	1	1	1

**Not 6 Ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	224 805	167 237
	<b>224 805</b>	<b>167 237</b>
Räntekostnader, koncernföretag	8 630 216	6 698 427
Räntekostnader, övriga	648 935	967 160
	<b>9 279 151</b>	<b>7 665 587</b>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	5 006	1 839
Ränteintäkter, övriga	6 182 929	2 724 009
	<b>6 187 935</b>	<b>2 725 848</b>
Räntekostnader, koncernföretag	4 000 931	1 213 662
Räntekostnader, övriga	269	1 917
	<b>4 001 200</b>	<b>1 215 579</b>

**Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	459 771	574 326
-Inköp	-	500 000
-Försäljning	-	-
-Årets andel i intresseföretagens resultat	-252 668	-614 555
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>207 103</b>	<b>459 771</b>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	512 500	12 500
-Inköp	-	500 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>512 500</b>	<b>512 500</b>

**Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag**

<i>Intresseföretag / org nr, säte</i>	<i>Andelar / antal i % i)</i>	<i>Kapitalan- delens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moder- företaget</i>
<b>Direkt ägda</b>			
Långgatan Fastighets AB 559131-6913, Uppsala	50%	207 103	512 500
		<b>207 103</b>	<b>512 500</b>

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

2025053002978

25

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	-1 925 261	-1 307 016
Uppskjuten skatt	-262 053	-355 616
	<u>-2 187 314</u>	<u>-1 662 632</u>

<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	-	-18 470
Uppskjuten skatt	62 932	-20 977
	<u>62 932</u>	<u>-39 447</u>

**Avstämning effektiv skatt**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Resultat före skatt	742 034	-6 626 484
Skatt enligt gällande skattesats	-152 859	1 365 056
Resultat från andelar i intresseföretag	-52 050	-126 598
Ej avdragsgilla kostnader	-1 949 017	-1 597 063
Ej skattepliktiga intäkter	6 386	1 501
Övrigt	-39 470	1 488
Skatt hänförlig till tidigare år	-304	-1 307 016
	<u>-2 187 314</u>	<u>-1 662 632</u>

<b>Moderföretaget</b>		
Resultat före skatt	-8 065 258	-6 990 479
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	1 661 443	1 440 039
Nedskrivning andelar i Dotterbolag	-1 671 944	-1 454 014
Ej avdragsgilla kostnader	-7 240	-7 382
Ej skattepliktiga intäkter	63 963	380
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-18 470
Övrigt	16 710	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<u>62 932</u>	<u>-39 447</u>

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	240 829 348	238 700 119
-Nyanskaffningar	195 765	4 430 620
-Avyttringar och utrangeringar	-7 612 339	-
-Omklassificeringar	-467 121	-2 301 391
Vid årets slut	232 945 653	240 829 348
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 049 276	-4 192 639
-Avyttringar och utrangeringar	453 853	-
-Omklassificeringar	-	2 301 391
-Årets avskrivning enligt plan	-2 124 358	-2 158 028
Vid årets slut	-5 719 781	-4 049 276
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>227 225 872</b>	<b>236 780 072</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	43 388 921	43 635 306
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>43 388 921</b>	<b>43 635 306</b>
Bokfört värde	227 225 872	236 780 072
Taxeringsvärde	157 621 000	160 082 000
Skattemässigt restvärde	213 098 853	223 925 157
Bedömt marknadsvärde*	315 000 000	337 000 000
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 412 834	7 412 834
-Avyttringar och utrangeringar	-7 297 500	-
Vid årets slut	115 334	7 412 834
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-358 628	-239 086
-Avyttringar och utrangeringar	453 853	-
-Årets avskrivning enligt plan	-95 225	-119 542
Vid årets slut	-	-358 628
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>115 334</b>	<b>7 054 206</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	115 334	2 985 334
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>115 334</b>	<b>2 985 334</b>
Bokfört värde	115 334	7 054 206
Taxeringsvärde	1 702 000	5 910 000
Skattemässigt restvärde	115 334	6 748 709

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 227 225 872kr (236 780 072 kr).

\*För upplysningsändamål görs årligen en värdering av fastigheterna. Den utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerat om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som diskonterade kassaflödesprognoser.

2025053002979

Fastigheterna värderades i årsbokslutet till 315 000 000 kr (337 000 000 kr) baserat på externa värderingsutlåtanden upprättade tidigt 2024 vilka uppdaterats internt i årsbokslutet. Till följd av den interna uppdateringen höjdes marknadsvärdet för en fastighet med 1 mkr, övriga är oförändrade jämfört med den externa värderingen.

Ledningen anser baserat på den interna uppdateringen i årsbokslutet att de parametrar som använts i de externa värderingarna under 2024 är rimliga och beräkningarna återspeglar koncernens samlade verkliga värde för fastigheterna

***Förvaltningsfastigheter***

**Sh Fastighetsutveckling AB**  
Uppsala Danmarks Vallby 6:2

**Sh Börstil 2 AB**  
Östhammar Börstil 11:12

**Sh Logistik AB**  
Uppsala Danmarks-Säby 6:25

**Rotnätet Holding 1 AB**  
Kungsängen 35:4

**Sh Huset AB**  
Danmarks-Kumla 8:24

75

**Not 10 Uppskjuten skatt**

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
<i>Koncern - 2024-12-31</i>		
Förvaltningsfastigheter	-90 712	3 000 875
	-90 712	3 000 875
<i>Koncern - 2023-12-31</i>		
Förvaltningsfastigheter	-49 137	2 697 247
	-49 137	2 697 247
<i>Moderföretag - 2024-12-31</i>		
	-	-
<i>Moderföretag - 2023-12-31</i>		
Förvaltningsfastigheter	-	62 932
	-	62 932

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Koncernen</i>			
<i>2024-12-31</i>			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran	14 888 890	15 329 236	-440 347
	<b>14 888 890</b>	<b>15 329 236</b>	<b>-440 347</b>
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	212 336 982	197 769 617	14 567 365
	<b>212 336 982</b>	<b>197 769 617</b>	<b>14 567 365</b>
<i>2023-12-31</i>			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran	15 721 581	15 960 108	-238 527
	<b>15 721 581</b>	<b>15 960 108</b>	<b>-238 527</b>
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	221 058 490	207 965 050	13 093 440
	<b>221 058 490</b>	<b>207 965 050</b>	<b>13 093 440</b>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr och andra outnyttjade skatteavdrag uppgår till 0 kr.

2025053002980

25

<i>Moderföretaget</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<b>2024-12-31</b>			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran	-	-	-
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	115 334	115 334	-
	<b>115 334</b>	<b>115 334</b>	-
<b>2023-12-31</b>			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran	-	-	-
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	7 054 205	6 748 709	305 496
	<b>7 054 205</b>	<b>6 748 709</b>	<b>305 496</b>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr och andra outnyttjade skatteavdrag uppgår till 0 kr.

### Not 11 Andelar i koncernföretag

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	8 743 299	1 684 981
-Förvärv	-	-
-Avyttring	-25 000	-
-Aktieägartillskott	8 116 232	7 058 318
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 834 531</b>	<b>8 743 299</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-8 348 318	-1 290 000
-Årets nedskrivningar	-8 116 232	-7 058 318
Vid årets slut	-16 464 550	-8 348 318
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>369 981</b>	<b>394 981</b>

### **Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fastighetsbolaget Rotnätet AB, 556914-3877, Uppsala	500	100	219 981
Stadsträdgården i Uppsala Fastighets AB 556985-2295, Uppsala	100	100	50 000
Sh huset AB, 559194-4086, Uppsala	500	100	50 000
Sh Logistik Holding AB, 559235-0994, Uppsala	25 000	100	25 000
Sh Börstil 2 AB, 559381-5623, Uppsala,	25 000	100	25 000
			<b>369 981</b>

25

## Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	500 st	500 st
Kvotvärde	100 kr	100 kr

## Not 13 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	153 830 000	133 410 000
Övriga skulder	42 898	42 898
	<b>153 872 898</b>	<b>133 452 898</b>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Moderföretag</b>		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen:		
Övriga skulder	42 898	42 898
	<b>42 898</b>	<b>42 898</b>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Semesterlöneskuld	1 967 734	2 264 437
Övriga upplupna kostnader	623 438	995 343
Förutbetalda hyresintäkter	1 627 988	1 675 859
	<b>4 219 160</b>	<b>4 935 639</b>
<b>Moderföretag</b>		
Semesterlöneskuld	1 967 734	2 264 438
Övriga upplupna kostnader	623 438	995 343
	<b>2 591 172</b>	<b>3 259 781</b>

## Not 15 Ställda säkerheter

### Koncern

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Säkerheter ställda till kreditinstitut</i>		
Pantbrev i fastighet	173 000 000	148 000 000
<b>Summa</b>	<b>173 000 000</b>	<b>148 000 000</b>

### Moderbolaget

<i>Säkerheter ställda till kreditinstitut för egna skulder</i>		
Pantbrev i fastighet	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

35

2025053002981

## Not 16 Eventualförpliktelser

### Koncern

	2024-12-31	2023-12-31
Borgen för intressebolag	6 900 000	6 900 000
<b>Summa</b>	<b>6 900 000</b>	<b>6 900 000</b>

### Moderbolaget

Borgen för intressebolag	6 900 000	6 900 000
Borgen för dotterbolag	118 300 000	122 200 000
<b>Summa</b>	<b>125 200 000</b>	<b>129 100 000</b>

## Not 17 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Belopp
Balanserade vinstmedel	62 020 692
Årets vinst/förlust	-8 002 326
	<b>54 018 366</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	54 018 366
<b>Summa</b>	<b>54 018 366</b>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

75

## Not 19 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Justerad soliditet  
Justerat eget kapital i procent av justerad balansomslutning.

Justerad balansomslutning  
Justerad balansomslutning utgörs av redovisad balansomslutningen plus nettot av övervärdet i fastigheter minus en schablonskatt. Övervärdet utgörs av skillnaden mellan marknadsvärdet och bokfört värde.

Justerat eget kapital  
Eget kapital med tillägg för skillnaden mellan verkligt värde på innehav av fastigheter (inkl intressebolags fastigheter) och det bokförda värdet med avdrag för en schablonskatt om 10%.

Belåningsgrad  
Räntebärande skulder / Fastigheternas marknadsvärde.

2025053002982

## Underskrifter

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Torbjörn Wennberg  
Verkställande direktör

Lars Svensson  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg  
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

SH FASTIGHETSUTVECKLING AB Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 08:43:38 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Gunnar Torbjörn Wennberg

Torbjörn Wennberg

VD

torbjorn.wennberg@shbygg.se

+46705898052

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 146.247.181.254

## Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 08:43:28 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS SVENSSON

Lars Svensson

VD

lars.svensson@shbygg.se

+46705927110

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 176.10.137.127

PWC Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 13:56:39 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS GUSTAF KYLBERG

Lars Kylberg

Auktoriserad revisor

lars.kylberg@pwc.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.17.219.58

INGEMAR RINDSTIG Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 14:00:10 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lennart Ingemar Rindstig

Ingemar Rindstig

ingemar.rindstig@globalprop.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.228.98.207

}}}

2025053002983

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sh Fastighetsutveckling AB, org.nr 556877-6354

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sh Fastighetsutveckling AB för år 2024.

Enligt vår 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 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### 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 moderbolaget och koncernen 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 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

Våra 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 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sh Fastighetsutveckling AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Kopian överensstämmer med  
originale

JOEL Si  
JOEL SITBON

## 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 moderbolaget och koncernen 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 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. Den 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

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

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

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

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

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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg  
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 13:56:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS GUSTAF KYLBERG

Lars Kylberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

INGEMAR RINDSTIG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 13:57:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lennart Ingemar Rindstig

Ingemar Rindstig

Leveranskanal: E-post

75

2025053002985