

Årsredovisning för  
**SKHLM Fastigheter AB**  
556816-7703

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SKHLM Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma denna dag. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-27



Richard Ghneim

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för SKHLM Fastigheter AB, 556816-7703, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet omfattar förvaltning och uthyrning av bostäder och lokaler i egen fastighet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Viktiga förhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, org.nr 556690-9304, med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har påverkat bolagets verksamhet under det gångna året.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kkr 2018
Nettoomsättning	23 957	25 895	25 835	26 306	25 380
Resultat efter finansiella poster	2 820	7 179	11 764	12 714	7 718
Soliditet %	5,6	4,1	2,2	1	0,1

Definitioner: se not 14

### Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa
Vid årets början	50 000	5 029 363	2 847 084	7 926 447
Omföring av föreg års vinst		2 847 084	-2 847 084	-
Årets resultat			2 949 529	2 949 528
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>7 876 447</b>	<b>2 949 529</b>	<b>10 875 975</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	7 876 447
årets resultat	<u>2 949 528</u>
Totalt	10 825 975
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>10 825 975</u>
Summa	10 825 975

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2023062925412

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	1	23 956 660	25 894 944
Övriga rörelseintäkter		673 515	-
		<u>24 630 175</u>	<u>25 894 944</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 428 716	-
Övriga externa kostnader		-13 605 337	-11 438 906
Personalkostnader		-62	-28 860
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 236 015	-3 976 126
<b>Rörelseresultat</b>		<u>6 360 045</u>	<u>10 451 052</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 707	15 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 542 033	-3 287 881
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 819 719</u>	<u>7 178 600</u>
Bokslutsdispositioner	3	901 518	-3 580 782
<b>Resultat före skatt</b>		<u>3 721 237</u>	<u>3 597 818</u>
Skatt på årets resultat	4	-771 708	-750 734
<b>Årets resultat</b>		<u>2 949 529</u>	<u>2 847 084</u>

2023062925413

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	87 740 693	90 044 081
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	932 627
		<u>87 740 693</u>	<u>90 976 708</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	137 061 655	121 065 088
		<u>137 061 655</u>	<u>121 065 088</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>224 802 348</u>	<u>212 041 796</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		921 557	1 790 025
Fordringar hos koncernföretag		1 188 639	646 956
Aktuell skattefordran		1 302 830	-
Övriga fordringar		1 274 559	794 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 704	156 982
		<u>4 704 289</u>	<u>3 388 784</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 410 284</u>	<u>2 288 406</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 114 573</u>	<u>5 677 190</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>230 916 921</u>	<u>217 718 986</u>

2023062925414

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 876 447	5 029 363
Årets resultat		2 949 529	2 847 084
		10 825 976	7 876 447
<b>Summa eget kapital</b>		10 875 976	7 926 447
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		2 463 504	1 214 782
		2 463 504	1 214 782
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	70 675 000	169 425 000
Skulder till koncernföretag		8 761 918	-
Övriga långfristiga skulder		156 400	-
		79 593 318	169 425 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		128 700 000	30 650 000
Leverantörsskulder		1 353 212	1 309 223
Skulder till koncernföretag		4 206 336	1 396 059
Skatteskulder		-	331 086
Övriga kortfristiga skulder		13 877	489 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	3 710 698	4 977 276
		137 984 123	39 152 757
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		230 916 921	217 718 986

2023062925415

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Principer resultaträkningen**

##### *Hysesintäkter*

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

##### *Övriga rörelseintäkter*

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från aktiviteter utanför företagets huvudsakliga verksamhet.

##### *Ränteintäkter*

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektmetoden.

##### *Låneutgifter*

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande*.

##### *Koncernbidrag*

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

##### *Personal*

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

#### **Principer balansräkningen**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Anskaffningsvärdet på företagets byggnader har fördelats på komponenter.

Låneutgifter inkluderas inte i anskaffningsvärdet.

2023062925416

### Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponenten avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs årligen med procentsatser enligt nedan.

	2022	2021
Byggnader		
Stomme och grund	1,00%	1,00%
Stomkompletteringar, värme/sanitet, el	2,00%	2,00%
Inre ytskikt, fasad, fönster, köksinredning, yttertak, styr-/övervakning, hiss etc.	4,00-5,00%	4,00-5,00%
Ventilation	10,00%	10,00%
Inventarier, verktyg och installationer	20,00%	20,00%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

#### Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

#### Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultaten som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

#### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatteavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämplande redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

I årets årsredovisning har inga väsentliga uppskattningar och bedömningar gjorts.

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	2 150 240	-
Lämnade koncernbidrag	-	2 366 000
Förändring periodiseringsfond	-1 248 722	1 214 782
<b>Summa</b>	<b>901 518</b>	<b>3 580 782</b>

## Not 4 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	771 708	750 734
	<b>771 708</b>	<b>750 734</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	115 129 250	115 129 250
Vid årets slut	115 129 250	115 129 250
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-25 085 169	-22 782 584
-Årets avskrivning	-2 303 388	-2 302 585
Vid årets slut	-27 388 557	-25 085 169
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>87 740 693</b>	<b>90 044 081</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	7 470 836	8 677 949
-Avyttringar och utrangeringar	-	-1 207 113
	7 470 836	7 470 836
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 538 209	-6 071 781
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	720 299
-Årets avskrivning	-932 627	-1 186 727
	-7 470 836	-6 538 209
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>932 627</b>

## Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 065 088	131 191 630
-Tillkommande fordringar	19 186 567	
-Reglerade fordringar	-3 190 000	-10 126 542
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>137 061 655</b>	<b>121 065 088</b>

## Not 8 Aktiekapital

Aktiekapitalet i företaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med nominellt värde om 100kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på företagets bolagsstämma.

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	500	500
Kvotvärde	100	100

## Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	70 675 000	169 425 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	8 761 918	-
Övriga skulder	156 400	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>79 593 318</b>	<b>169 425 000</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskatt	1 427 272	696 916
Upplupna räntekostnader	847 248	775 720
Förutbetalda intäkter	1 342 253	3 240 360
Övrigt	93 925	264 280
	<b>3 710 698</b>	<b>4 977 276</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	203 950 000	203 950 000
Företagsinteckningar		200 025 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>203 950 000</b>	<b>403 975 000</b>

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Not 12 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:  
Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

## Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

*Soliditet %*

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

2023062925420

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Ghneim  
VD

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet



Richard Ghneim

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-06-26 07:21:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

SKHLM FASTIGHETER AB Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

2023-06-21 20:25:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD GHNEIM

Datum

Richard Ghneim

VD

Leveranskanal: E-post

2023062925422

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SKHLM Fastigheter AB, org.nr 556816-7703

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SKHLM Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SKHLM Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 SKHLM Fastigheter 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 SKHLM Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi här 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för SKHLM Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SKHLM Fastigheter 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 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 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. 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna kopia överensstämmer med originalet.



Richard Ghueina

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-26 07:21:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023062925425