

**Årsredovisning för**  
**Elshubaki Fastigheter AB**

559014-5545

Räkenskapsåret

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

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-07. 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**

Antar Elshubaki  
Styrelseledamot

2023-03-07

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Elshubaki Fastigheter AB, 559014-5545, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver verksamhet inom förvaltning och uthyrning av lager- och kontorslokaler.

#### Viktiga förändringar i verksamheten

Bolaget har under året ändrat bolagsnamnet från Nybergs Sweden AB.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller rösterna i företaget

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Elshubaki Invest AB, 559115-4918 sedan april 2022 då samtliga aktier förvärvades från Rydgruppen Sverige AB.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under januari 2023 har andelarna i Dörrakuten Stockholm AB sålts till Elshubaki Invest AB 559115-4918.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	449 996	449 997	449 996	510 739
Resultat efter finansiella poster	252 062	1 004 124	10 580	1 165
Avkastning på eget kapital %	61,6	46,5	0,9	0,1
Soliditet %	6,6	28,5	17,4	16,9

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

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

##### Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

##### Soliditet

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

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	50 000	1 114 485	995 562
Balanseras i ny räkning		995 562	-995 562
Utdelning		-900 000	
Återbetalning av aktieägartillskott		-1 100 000	
Årets resultat			248 854
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>110 047</b>	<b>248 854</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr 2022-01-01 - 2022-12-31
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	110 047
Årets resultat	248 854
<b>Medel att disponera</b>	<b>358 901</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	358 901
<b>Summa</b>	<b>358 901</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		449 996	449 997
Övriga rörelseintäkter		309 775	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>759 771</b>	<b>449 997</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-280 299	-266 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-71 688	-71 676
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-351 987</b>	<b>-338 334</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>407 784</b>	<b>111 663</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	1 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 722	-107 539
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-155 722</b>	<b>892 461</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>252 062</b>	<b>1 004 124</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>252 062</b>	<b>1 004 124</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	2	-3 208	-8 562
<b>Summa skatter</b>		<b>-3 208</b>	<b>-8 562</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>248 854</b>	<b>995 562</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	256 862	328 550
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>256 862</b>	<b>328 550</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	1 100 000	1 100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	4 800 000	4 800 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 900 000</b>	<b>5 900 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 156 862</b>	<b>6 228 550</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		0	1 312 707
Aktuell skattefordran		10 164	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 397	19 745
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 561</b>	<b>1 332 452</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		24 224	26 082
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24 224</b>	<b>26 082</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 785</b>	<b>1 358 534</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 212 647</b>	<b>7 587 084</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		110 047	1 114 485
Årets resultat		248 854	995 562
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>358 901</b>	<b>2 110 047</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>408 901</b>	<b>2 160 047</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 680 000	3 840 000
Övriga skulder		338 335	800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 018 335</b>	<b>4 640 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		160 000	160 000
Leverantörsskulder		26 996	45 396
Skulder till koncernföretag		601 993	519 775
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		938 882	9 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 540	52 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 785 411</b>	<b>787 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 212 647</b>	<b>7 587 084</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäkter

##### Försäljning av varor

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### Ersättningar till anställda

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

##### Låneutgifter

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.

##### Inkomstskatter

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.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används: 10%

##### Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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 bolaget 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.

### Not 2 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt	0	848
Justering avseende tidigare år	3 208	
<b>Summa</b>	<b>3 208</b>	<b>848</b>
<b>Summa</b>	<b>3 208</b>	<b>848</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	252 062	1 004 124

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	716 813	716 813
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>716 813</b>	<b>716 813</b>
Ingående avskrivningar	-388 263	-316 587
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-71 678	-71 676
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-459 941</b>	<b>-388 263</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>256 872</b>	<b>328 550</b>

## Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 100 000	1 100 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Dörrakuten i Stockholm AB	556900-7445	Stockholm	100	100	1 100 000

## Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 800 000	4 800 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 800 000</b>	<b>4 800 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 800 000</b>	<b>4 800 000</b>

### Kommentar till not

Avser andel i BRF Kapmaskinen 7

## Not 6 Upplysningar om aktiekapital m.m.

Specifikation av aktiekapital

<i>Aktieslag</i>	<i>Kvotvärde per aktieslag</i>	<i>Antal aktier</i>
A-aktier	100	500

## Not 7 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 1 år från balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank	3 680 000	3 840 000
Rydgruppen Sverige AB	338 335	800 000
Summa	4 018 335	4 640 000

## Not 8 Ställda säkerheter

### Kommentar

Generell säkerhet i lägenhet nr 1,2 och 3 i Brf Kapmaskinen 7, Huddinge.

## Not 9 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Proprieborgen för skuld i Dörrakuten i Stockholm AB för checkräkningskredit vara utnyttjat belopp 0 kr (0 kr).	1 000 000	1 000 000
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

## Underskrifter

Skogås

*Antar Elshubaki*

2023-03-07

Antar Elshubaki  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-07

BDO Mälardalen AB

*Linn Jansson*

Linn Jansson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Elshubaki Fastigheter AB, org.nr 559014-5545

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Elshubaki 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 Elshubaki 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.

### *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 Elshubaki 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 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 den 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. Den 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 revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

# 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 Elshubaki 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 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 Elshubaki 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 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 ersättningskyldighet 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 Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2023-03-07

## **BDO Mälardalen AB**

*Linn Jansson*

Linn Jansson

Auktoriserad revisor