

ÅRSREDOVISNING

för

SHFAB Mölndalsvägen 95 AB

Org.nr. 559041-4255

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Undertecknad VD i SHFAB Mölndalsvägen 95 AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den . 11/5 - 2023
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg den 11/5 - 23

Morgan Westlund

ÅRSREDOVISNING

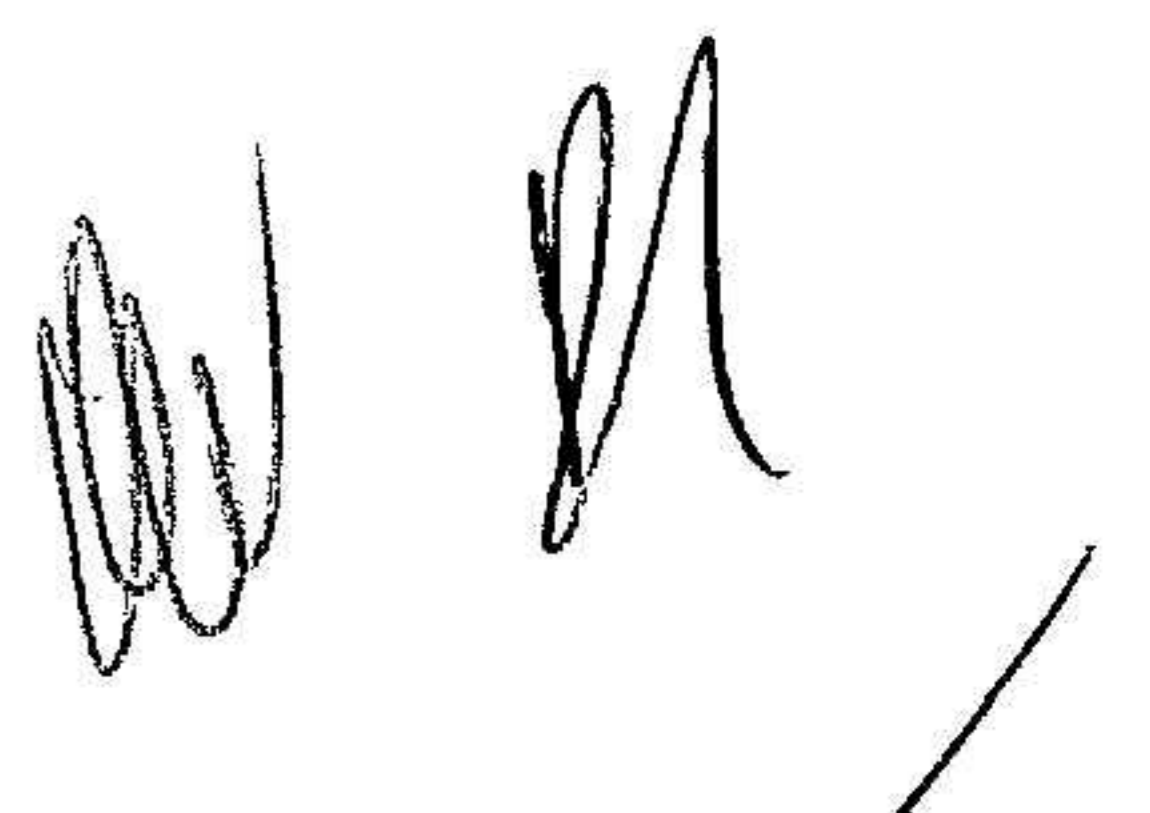
för

SHFAB Mölndalsvägen 95 AB

Org.nr. 559041-4255

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10



SHFAB Mölndalsvägen 95 AB

Org.nr. 559041-4255

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar en fastighet i Göteborg, Krokslätt 34:11.

Bolagets säte är Göteborg.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 149	11 878	9 514	9 987	9 226
Res. efter finansiella poster	1 322	-801	2 032	-1 158	-671
Soliditet (%)	4,67	2,56	6,35	5,59	9,22

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Stig Hedlund Fastighetsförvaltning AB i Göteborg (säte), org.nr 556051-3300.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kontrakt signerat på vakant yta bv 277m2 Restaurang

Kontrakt signerat SHFAB vakant yta på plan 5 366 m2 Kontor

Kontrakt signerat Transportstyrelsen utökning med 475m2 plan 3 Kontor

Kontrakt signerat Avonova utökning vakant yta på 166m2 plan 5 Kontor

Kontrakt signerat för TK Logistik 375m2 plan 3 Kontor

Kontrakt signerat för Disegn House 95 vakant yta på 109m2 plan 3 Kontor

12 st Ladd platser installerade i garaget

Flytande parkering i garaget samt utökning av betalande besöksparkeringar, justering av timtaxan

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	3 624 293	-2 001 294	1 622 999
Erhållna aktieägartillskott			3 000 000		3 000 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-2 001 294	2 001 294	0
Årets förlust				-1 087 904	-1 087 904
Belopp vid årets utgång	50 000	0	4 622 999	-1 087 904	3 535 095

SHFAB Mölndalsvägen 95 AB

Org.nr. 559041-4255

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	1 622 999
erhållna aktieägartillskott	3 000 000
årets förlust	<u>-1 087 904</u>
	3 535 095
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>3 535 095</u>
	3 535 095

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2023052402075



SHFAB Mölndalsvägen 95 AB

Org.nr. 559041-4255

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>14 149 318</u> 14 149 318	<u>11 878 442</u> 11 878 442
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 899 496	-6 969 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 987 797	-3 686 596
Övriga rörelsekostnader		<u>-528 221</u>	<u>-1 755 893</u>
		-12 415 514	-12 412 164
Rörelseresultat		1 733 804	-533 722
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	3 035
Ränteintäkter		170	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	165 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	<u>-411 878</u>	<u>-435 661</u>
		-411 708	-267 572
Resultat efter finansiella poster		1 322 096	-801 294
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		<u>-2 410 000</u>	<u>-1 200 000</u>
		-2 410 000	-1 200 000
Resultat före skatt		-1 087 904	-2 001 294
Årets resultat		<u>-1 087 904</u>	<u>-2 001 294</u>

2023052402076

SHFAB Mölndalsvägen 95 AB

Org.nr. 559041-4255

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	3	48 870 027	41 480 124
Inventarier, verktyg och installationer	4	4 750 038	4 095 056
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	8 907 316	7 931 045
Summa materiella anläggningstillgångar		62 527 381	53 506 225

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		12 952 436	9 952 436
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 952 436	9 952 436

Summa anläggningstillgångar 75 479 817 63 458 661

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		977 586	1 444 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		305 753	227 854
Summa kortfristiga fordringar		1 283 339	1 671 976

Summa omsättningstillgångar 1 283 338 1 671 976

SUMMA TILLGÅNGAR 76 763 155 65 130 637

2023052402077

SHFAB Mölndalsvägen 95 AB

Org.nr. 559041-4255

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

2022-12-31

2021-12-31

Not

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Erhållet aktieägartillskott

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

1 622 999

3 000 000

-1 087 904

3 535 095

624 293

3 000 000

-2 001 294

1 622 999

Summa eget kapital

3 585 095

1 672 999

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

50 000 000

50 000 000

50 000 000

50 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

3 421 794

17 081 318

362 924

8 456

2 303 568

23 178 060

2 035 648

8 749 275

95 931

111 558

2 465 226

13 457 638

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**76 763 155****65 130 637**

2023052402078

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktssredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas: Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Denna byggnad har indelats i komponenter. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats såväl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår till genomsnittligt 6,3%.

Beslut har tagits i styrelsen gällande att beloppet för att aktivera en åtgärd som komponent ska uppgå till minst 250 000 kr inkl moms.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

SHFAB Mölndalsvägen 95 AB

Org.nr. 559041-4255

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Att fördela	0	435 661
	Intern koncernränta	36 662	0
	Ränta till kreditinstitut	375 216	0
		<u>411 878</u>	<u>0</u>

Styrelsen har tagit beslut om att den fordran som Stig Hedlund Fastighetsförvaltning innehar på bolaget, tillämpa 3% internränta.

Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	52 203 498	43 494 636
	Omklassificeringar	13 494 827	2 333 384
	Inköp	0	8 300 719
	Utrangeringar	-638 969	-1 925 241
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>65 059 356</u>	<u>52 203 498</u>
	Ingående avskrivningar	-10 723 374	-7 610 606
	Återförda avskrivningar på omklassificeringar	110 748	169 349
	Årets avskrivningar	-5 576 704	-3 282 117
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 189 330</u>	<u>-10 723 374</u>
	Utgående redovisat värde	48 870 026	41 480 124
	Redovisat värde byggnader	45 541 617	38 151 714
	Redovisat värde mark	3 328 410	3 328 410
		<u>48 870 027</u>	<u>41 480 124</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	122 000 000	85 000 000
	varav byggnader:	80 000 000	45 000 000

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	8 232 205	8 232 205
	Inköp	1 066 075	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 298 280</u>	<u>8 232 205</u>
	Ingående avskrivningar	-4 137 149	-3 732 670
	Årets avskrivningar	-411 093	-404 479
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 548 242</u>	<u>-4 137 149</u>
	Utgående redovisat värde	4 750 038	4 095 056

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	7 931 045	2 333 384
	Inköp	14 471 098	7 931 045
	Omklassificeringar	-13 494 827	-2 333 384
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 907 316</u>	<u>7 931 045</u>
	Utgående redovisat värde	8 907 316	7 931 045

Not 6	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Amortering efter 5 år	50 000 000	50 000 000

SHFAB Mölndalsvägen 95 AB

Org.nr. 559041-4255

NOTER

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

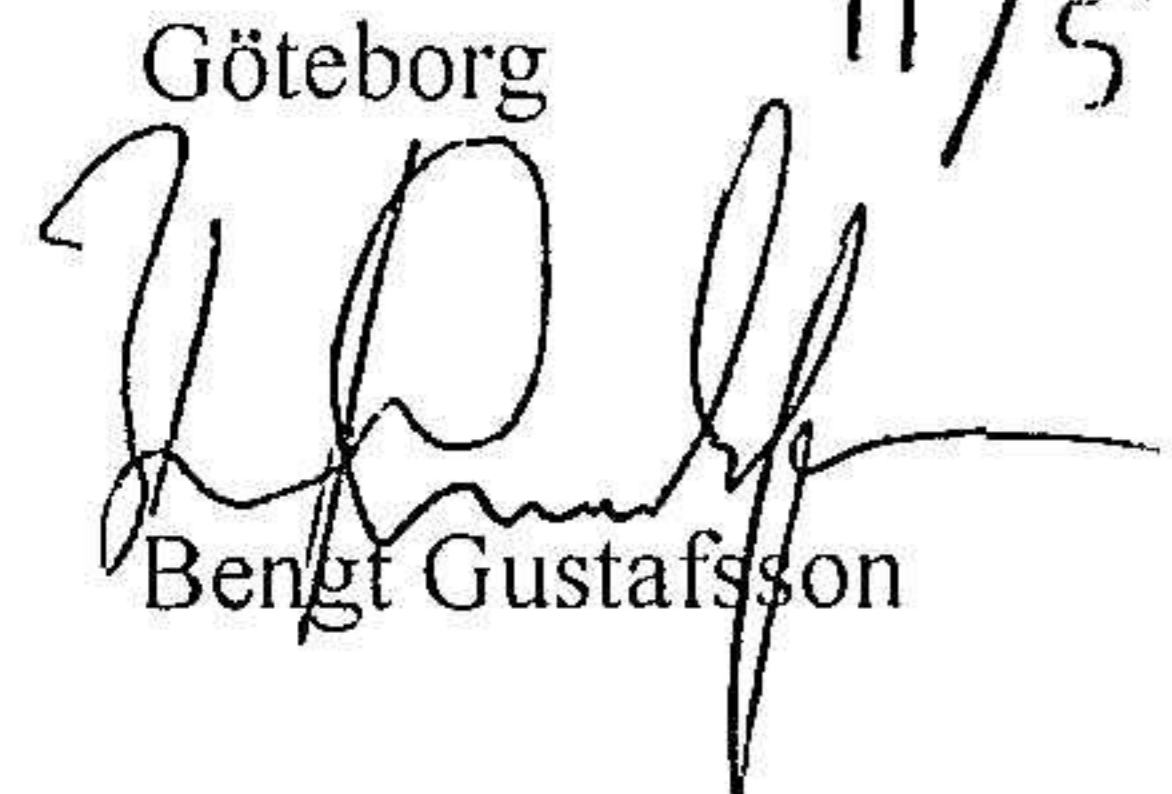
2025052402081

NOTER

2023052402082

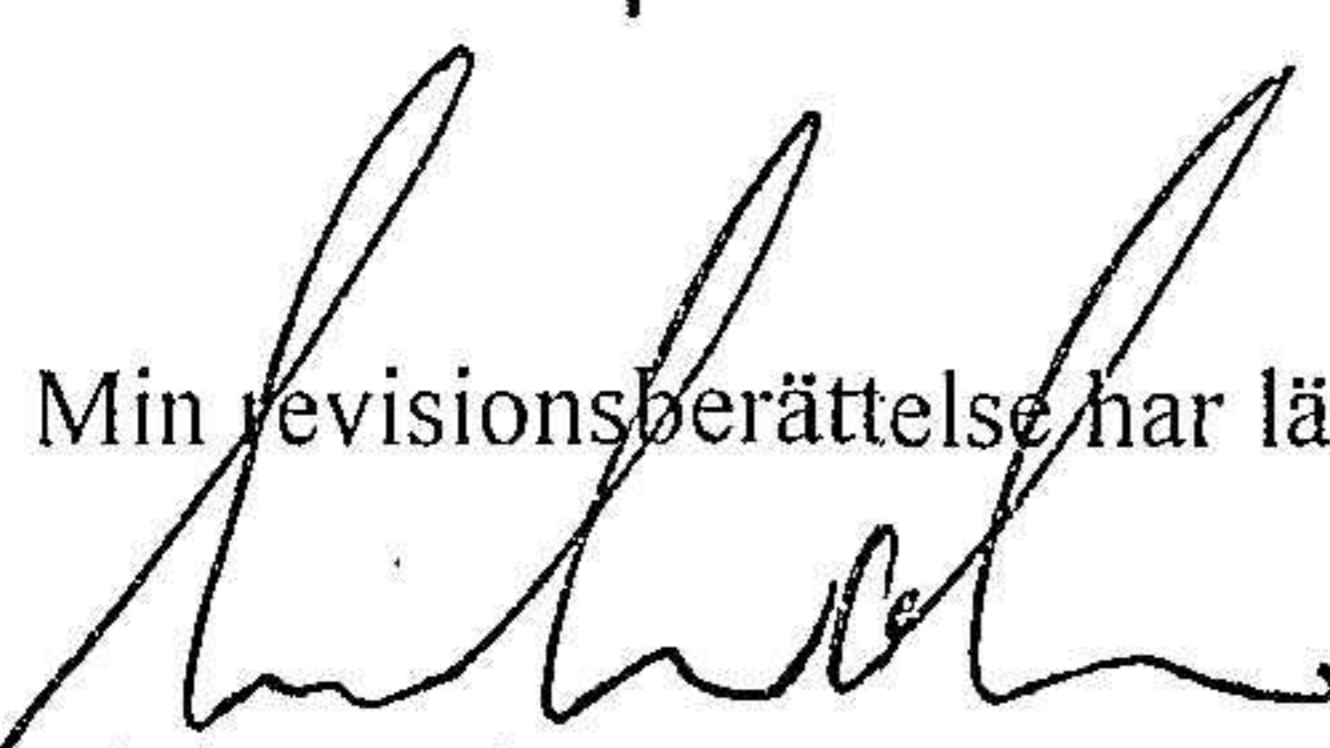
Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg 11/5 - 2023

Bengt Gustafsson


Lars Svensson


Morgan Westlund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2023

Christer Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SHFAB Mölndalsvägen 95 AB
Org.nr 559041-4255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SHFAB Mölndalsvägen 95 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SHFAB Mölndalsvägen 95 ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till SHFAB Mölndalsvägen 95 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SHFAB Mölndalsvägen 95 AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till SHFAB Mölndalsvägen 95 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

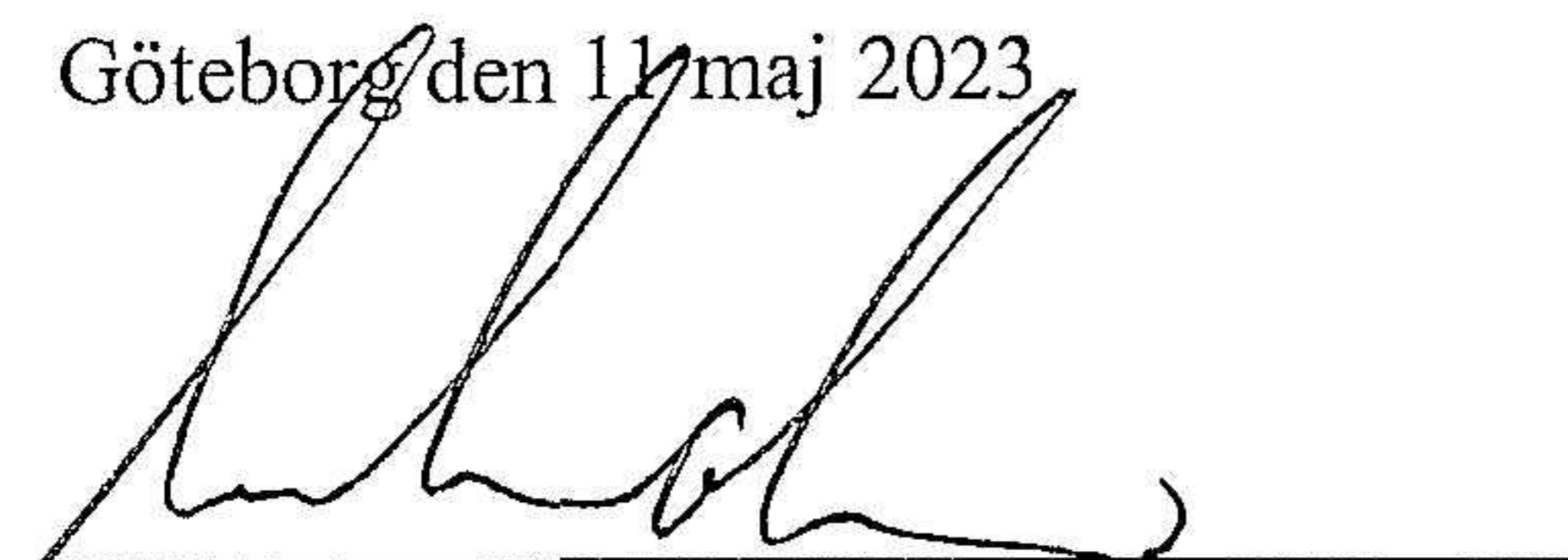
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 11 maj 2023



Christer Olsson
Auktoriserad revisor

2023052402085