



Anbudsunderlag

Ekebyhallen i Ekeby

Swahns Livs AB, 556902-6718, ("Bolaget") försattes i konkurs vid Helsingborgs tingsrätt den 16 januari 2024. Rörelsen alternativt egendomen ska överlåtas och därför har detta anbudsunderlag upprättats.

1 Verksamheten

Bolaget har bedrivit livsmedelsbutik i Ekeby under näringskännetecknet Ekebyhallen. Verksamheten har bedrivits i förhyrda lokaler på Storgatan 26 i Ekeby ("Lokalerna").

I Lokalerna har bedrivits livsmedelsbutik i över 50 år och det är den enda livsmedelsbutiken på orten. Engagemanget från boende samt lokala företag är stort med en gemensam önskan om att en ny aktör ska fortsätta arbetet med att driva en livsmedelsbutik i Lokalerna.

Bolaget har varit postombud för PostNord, Schenker, DHL, Bring och Instabox samt haft avtal med bl.a. ATG, Folkspel och Svenska Spel. Det finns inga andra aktörer på orten som tillhandahåller dessa tjänster varför det även i denna del finns ett stort intresse från såväl boende som företag på orten om att denna hantering drivs vidare. De aktuella avtalsparterna har också uttryckt en sådan vilja.

Bolaget har under de senaste åren ingått i kedjan "Matrebellerna". Samarbetet ingår inte i överlåtelsen och är således inte något som en köpare är bunden av.

2 Verksamhetslokaler

Bolagets hyresvärd är Promus Livsmedelsfastigheter AB och Lokalerna förvaltas av Svenska Handelsfastigheter AB. Bolaget har ingått två hyresavtal med hyresvärderna. Avtalen är ursprungligen tecknade med annan avtalspart men har överlåtits till Bolaget för ca 10 år sedan.

Det ena hyresavtalet avser den lokal vari livsmedelsbutiken finns och omfattar 645 kvadratmeter (den "Stora Lokalen"), [bilaga 1](#). Det andra hyresavtalet avser en mindre lokal som delvis använts som kontor och omfattar 189 kvadratmeter (den "Mindre Lokalen"), [bilaga 2](#).



Lokalerna ligger bredvid varandra i samma byggnad. Avsikten har varit att med hyresvärdens medverkan integrera de båda lokalerna och göra den Mindre Lokalen till en förbutik med post- och paketutlämning m.m. Hyresavtalen löper till och med den 31 december 2029.

Hyran för 2024 uppgår till 809 582 kr ex moms per år (inklusive fastighetsskatt samt hyrestillägg om 15 838 kr) för den Stora Lokalen och till 232 909 kr ex moms per år (inklusive fastighetsskatt) för den Mindre Lokalen.

Kostnader för VA faktureras av hyresvärderna separat och uppgår till ca 18 000 kr ex moms per år.

Bolaget står för förbrukningskostnader (el och värme) vilka uppgår till ca 350 000 kr/år.

Hyresvärderna har 2019 installerat ny ventilationsutrustning samt ny ledbelysning. Denna egendom ingår inte i en överlåtelse. Kontroll av ventilation skedde den 20 november 2023 (s.k. OVK) varvid ventilationen godkännts.

Kylanläggningen i butiken och ventilationen är förberedda för värmeåtervinning vilket kan ha en stor påverkan på kostnaderna, systemen är dock inte sammankopplade i dagsläget.

Det finns ett renoveringsbehov av Lokalerna och hyresvärderna har bl.a. för avsikt att renovera golvet i Lokalerna.

3 Inventarier

De inventarier som använts i verksamheten och som finns i Lokalerna finns förtecknade i [bilaga 3](#) härtill vilken upprättats av en extern konsult. Inventarierna ägs i huvudsak av Bolaget. Egendom som Bolaget inte äger kallas separationsgods och denna typ av egendom ingår inte i ett köp. Av förteckningen över inventarier framgår vilka inventarier som ägs av Bolaget och vilka inventarier som utgör separationsgods.

Bolaget har bland annat investerat i en ny modern kylanläggning med CO2-aggregat samt 23 meter nya kyldiskar och 12 nya frysboxar, en investering uppgående till ca 2 700 000 kr ink. moms. Det nya kylsystemet installerades i mars 2020. Denna egendom tillhör Bolaget och ingår således i försäljningen av rörelsen.

4 Personal

Bolaget sysselsatte vid konkursutbrottet sex anställda som samtliga arbetat som butiksbiträden enligt förteckningen nedan. Vid en konkurs sägs all personal upp på grund av arbetsbrist.



Personalen har sagts upp den 17 januari 2024. Ytterligare en anställd har funnits men denne har efter konkursutbrottet erhållit ny anställning.

Nr	Tjänst	Anställningsdag	Återanställningsrätt	Sysselsättningsgrad
1	Butiksbiträde	31-dec-83	Ja	ca 37,5%
2	Butiksbiträde	31-dec-85	Ja	ca 75%
3	Butiksbiträde	31-okt-01	Ja	ca 75%
4	Butiksbiträde	20-maj-16	Ja	ca 75%
5	Butiksbiträde	01-maj-20	Ja	ca 75%
6	Butiksbiträde	01-jun-20	Ja	ca 75%

Vid en rörelseöverlåtelse övergår enligt lagen om anställningsskydd ("LAS") normalt de rättigheter och skyldigheter på grund av de anställningsavtal och de anställningsförhållanden som gäller vid tidpunkten för överlåtelsen på den nya arbetsgivaren (köparen) (se 6b § LAS). Detta gäller inte vid överlåtelse i samband med konkurs.

Arbetstagare som har sagts upp på grund av arbetsbrist har företrädesrätt till återanställning i den verksamhet där de tidigare har varit sysselsatta (se 25 § LAS). Detta gäller även vid konkurs. Önskar köparen återanställa personal ska detta ske i enlighet med LAS.

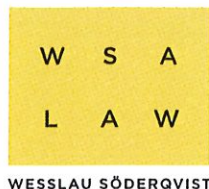
För det fall att de anställda skulle ingå vid en överlåtelse av rörelsen får personalen tillgodoräkna sig anställningstid hos Bolaget. Köparen övertar i så fall inte ansvaret för eventuell källskatt samt sociala avgifter som avser tiden före tillträdesdagen. Inte heller intjänade semesterförmåner övertas eftersom dessa utbetalas av den statliga lönegarantin.

Kollektivavtal finns med Handels.

5 Ekonomiska uppgifter

Bokföring förs av extern personal. Senaste årsredovisningen avser räkenskapsåret 2022, vilken bifogas som bilaga 4. Under 2022 uppgick omsättningen till ca 23,5 miljoner kr.

Preliminär resultatrapport för 2023 (per den 31 oktober 2023) bifogas som bilaga 5. Under 2023 (till och med oktober) uppgick omsättningen till ca 17,3 miljoner kr.



6 Immateriella rättigheter m.m.

Med överlåtelse av rörelse följer därtill hörande immateriella tillgångar såsom företagsnamn och andra eventuella rättigheter som kan härledas till rörelsen. Bolaget har dock inga registrerade varumärken och ingen hemsida. Bolaget har använt sig av Facebook för marknadsföring och meddelanden till kunder.

7 Intäkter och kostnader under driften

Vid ett förvärv av rörelsen kommer intäkter och kostnader som belöper på och avser tiden till tillträdesdagen att tillfalla respektive belasta konkursboet. För tiden därefter kommer intäkter och kostnader att tillfalla respektive belasta köparen. I förekommande fall kommer avräkning att göras.

8 Visning

Verksamheten kan ses efter överenskommelse. Indikativt bud kan eventuellt behöva lämnas innan visning.

9 Anbud

I anbudet ska anges det pris ni är beredd att betala.

Om anbudet gäller hela rörelsen behöver beloppet inte specificeras till olika egendomslag. Moms utgår inte om överlåtelse sker av rörelse.

Om anbudet inte gäller hela rörelsen utan olika egendomslag måste beloppet specificeras till dessa. Moms utgår vid en överlåtelse av egendom.

Anbud ska vara konkursförvaltningen tillhanda senast under torsdagen den 1 februari 2024. Konkursförvaltningen är medveten om att anbudstiden är kort, vilket motiveras med att en snabb överlåtelse eftersträvas. Anbud ska vara skriftliga och mailas till skane@wsa.se. Om längre tid skulle behövas kan detta överenskommas särskilt.

Beroende på anbuden kan egendomen också komma att säljas via nätauktion. Information om detta kommer att läggas ut på hemsidan och mailas till alla som inkommit med anbud eller meddelat intresse.

Fri prövningsrätt och rätt att sälja före anbudstidens utgång förbehålls.



Har ni några frågor får ni gärna kontakta mig (eva.muller-hansen@wsa.se) eller Christopher Edliden Sthyr (christopher.sthyr@wsa.se) som biträder mig i förvaltningen.

Med vänliga hälsningar

Eva Müller-Hansen
Konkursförvaltare

Bilagor

- | | |
|----------|-------------------------------------|
| Bilaga 1 | Hysesavtal Stora Lokalen |
| Bilaga 2 | Hysesavtal Mindre Lokalen |
| Bilaga 3 | Inventarier |
| Bilaga 4 | Årsredovisning 2022 |
| Bilaga 5 | Preliminär resultatrapport för 2023 |

Lokalhyreskontrakt

Objektsnummer: Ekeby

Avtalsnummer: 1006003

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal

Hyresvärd	Promus Fastigheter AB	Orgnr	556658-3174													
	Box 4047, 203 11 Malmö	Telefon	040-269229													
Hyresgäst(er)	Ferdinandssons Livs Ekeby AB	Org-/personnr	556272-0788													
		Org-/personnr														
Lokaluppgifter	Fastighetsbeteckning <i>Ekebytorp 7:89</i>	Kommun Bjuv	Trappor													
	Postadress		Lägenhet nr													
	Aviseringsadress Storgatan 26-28, 260 51 Ekeby															
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Livsmedelsbutik															
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea		Kontorsarea				Lagerarea				Övrigt					
	Plan	m2	Plan	m2	Plan	m2	Plan	m2	Plan	m2	Plan	m2	Plan	m2	Plan	m2
	1	ca 645														
	Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga															
	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp /automat	parkeringsplats(er) för bil(ar)	garageplats(er) för bil(ar)											
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande - lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskild överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.															
Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.															
Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.															
Kontraktstid Uppsägningstid Förlängningstid	Från och med den 2005-01-01	Till och med den 2009-12-31	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång, i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång.													
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen															
	Varmvatten tillhandahålls <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>															

Lokalhyreskontrakt

Sid 2(4)

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal

Hyra	Kronor	525 000,00 per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg															
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul			Bilaga 2															
Kostnad för värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 3															
VA-kostnad	<input checked="" type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 3															
Kyla & vent.	<input checked="" type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 4															
El	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																	
Trappstäd.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen																	
Emballage & sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen (dels åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>				<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																	
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																	
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar																		
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar																		
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar																		
Snöröjning & sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> enl bil	Bilaga															
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse		Bilaga															
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är 77,3 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																		
Mervärdesskatt (moms)	<p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>																		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	Postgiro nr	Bankgiro nr																
	<input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början <input type="checkbox"/> kalendermånads början genom insättning på		5827-1941																
Ränta Betalningspåminnelse	<p>Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p>																		

Lokalhyreskontrakt

Sid 3(4)

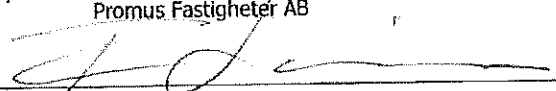

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal

Underhåll m m	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för	Bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	Bilaga
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
	<input checked="" type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		Bilaga 4
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmingsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Tella AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer - i den mån sådana finns utarbetade - för de produkter och material som skall tillföras lokalen.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyran	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.		Bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning i hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.		
Myndighetskrav m m	Det åligger att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		
Skyltar markiser fönster dörrar m.m.	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter montera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.		
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden		
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å	<input checked="" type="checkbox"/> fönster	<input checked="" type="checkbox"/> skyltfönster
		<input checked="" type="checkbox"/> skyltar	<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		

Lokalhyreskontrakt

Sid 4(4)

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal

Låsanordningar	Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	att utrusta lokalerna med sådana fäs- och stödskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om hans/hennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/>	lämnas senast den
Särskilda bestämmelser		
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.	
	Ort/datum Malmö 2004-10-26	Ort/datum EKEBY 2004-11-12
	Hyresvärd Promus Fastigheter AB 	Hyresgäst Ferdinandssons Livs Ekeby AB 
	Namnförtydligande Fredrik Laurin/Kwame Moore	Namnförtydligande Sven-Erik Ferdinandsson
Överenskommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.	
	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd	Hyresgäst
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på	
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd

Fastighetsskatteklausul

Objektnummer: Ekeby

Avtalsnummer: 1006003

Tillhör	Fastighet 1006, Promus Fastigheter AB	Upprättat den 2004-10-26
Hyresvärd	Promus Fastigheter AB	
Hyresgäst	Ferdinandssons Livs Ekeby AB	
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utöver hyran erlägga sin andel av vid varje tillfälle utgåenda fastighetsskatt. Hyresgästens andel är 77,3 procent. Fastighetsskattetilägget som för närvarande är 15 952 kr erläggs samtidigt i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> På lokalen belöpande andel av fastighetsskatten ingår i hyran och utgör för närvarande Kr Lokalenis andel är procent.</p> <p>Hyresgästen skall samtidigt med hyran erlägga sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten till den del ändringen överstiger den i hyran ingående fastighetsskatten.</p>	
Underskrift	Ort/datum Malmö 2004-10-26	Ort/datum EKEBY 2004-11-12
	Hyresvärd Promus Fastigheter AB 	Hyresgäst Ferdinandssons Livs Ekeby AB 
	Namnförtydligande Fredrik Laurin / Kwame-Moore	Namnförtydligande Sven-Erik Ferdinandsson

Bilag 2

Indexklausul Sid1 (2)

Bilaga till kontrakt	Fastighet 1006, Promus Fastigheter AB	
Hysesvärd	Promus Fastigheter AB	
Hysesgäst	Ferdinandssons Livs Ekeby AB	
Hysesobjekt	Ekeby, Butikslokal	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 525000 skall 100% eller 525000 kronor utgöra bashyra.</p> <p>Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <p>För hyresavtal som börjar löpa under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</p> <p>För hyresavtal som börjar löpa under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran istället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</p> <p>Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år.</p> <p>Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2003</p> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit med minst 0 enheter i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. För att hyresändring i fortsättningen skall ske fordras att index för någon oktobermånad höjts eller sänkts med minst 0 enheter i förhållande till det indextal, som gällde vid det senaste tillfälle då hyran ändrats enligt denna klausul.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr. o m i januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p>	
Underskrift	Ort/datum Malmö 2004-10-25	Ort/datum EKEBY 2004-11-12
	Hysesvärd Promus Fastigheter AB 	Hysesgäst Ferdinandssons Livs Ekeby AB 
	Namnförtydligande Fredrik Laurin/Kwame-Moore	Namnförtydligande Sven-Erik Ferdinandsson

Bilaga 3

Särskilda bestämmelser till kontrakt 1006003 med adress Storgatan 26-28 i fastigheten Bjuv Elestorp 7:89.

Värme och varmvatten

Bränsle och värme bekostas av hyresgästen.

VA-Kostnad

VA-kostnad utgår med 75% av fastighetens totala självkostnad.

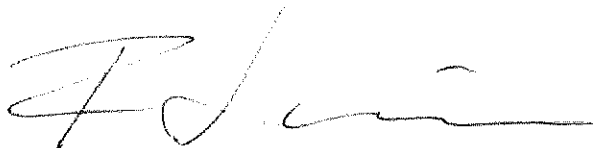
70% FL

Malmö den 14/1/2004

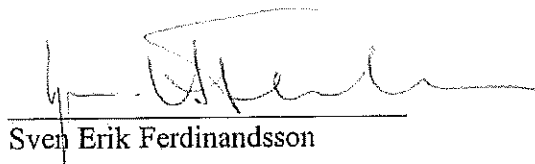
Ekeby den 12/11 2004

Promus Fastigheter AB

Ferdinandssons Livs i Ekeby AB



Fredrik Laurin/Kwame Moore



Sven Erik Ferdinandsson

Objektnamn: Ekeby
 Fastighetsbeteckning: Elestorp 7:89
 Hyresgäst: Ferdinandssons Livs Ekeby AB

1(5)

Promus Fastigheter AB

Bilaga 4

Bilaga nr 4 till hyreskontrakt : 1006003

Hv = hyresvärd
 Hg = hyresgäst

Bygg-och installationsdelar Arbeten	Rep. och utbyte bekostas av		Underhåll och till- syn bekostas av		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
	MARK				
Parkering, gångbanor, kantsten	X		X		
Gräsytor, planteringar	X			X	
Flaggstänger		X		X	
Skyltpelare		X		X	
Kundvagnsgarage		X		X	
Trafikskyltar	X		X		
STOMME YTTRE					
Yttertak, skärmtak	X		X		
Fasader, fönster, dörrar och portar	X		X		
Glas i dörrar, fönster, portar		X		X	
Dörrautomatik inkl. serviceavtal	X		X		Serviceavtal skall finnas
Lås, låscylinder		X		X	
Dörrstängare	X			X	
Markiser, mekaniska		X		X	
Markiser, duk		X		X	
Skyltar		X		X	
Flaggor, mindre flaggstänger, fasadmonterade		X		X	
STOMME INRE					
Undertak	X		X		
Fasta innerväggar inkl. dörrar och fönster	X		X		
Kyl- frysrumsväggar inkl. dörrar och fönster		X		X	
Glas i dörrar och fönster		X		X	
Inredningsväggar inkl. dörrar, grindar, dekorskärmar		X		X	
Hårda golv, plast, linoleum, konstbetongplattor etc	X			X	
Heltäckningsmattor, inredningsgolv		X		X	
Målning stomme	X		X		
Målning inredningsväggar, dekorskärm o dyl		X		X	

Sign:Hg 


Sign:Hv 


Oktober 2004

Objektnamn: Ekeby
 Fastighetsbeteckning: Elestorp 7:89
 Hyresgäst: Ferdinandssons Livs Ekeby AB

2(5)

Bygg-och installtionsdelar Arbeten	Rep och utbyte bekostas av		Underhåll och till- syn bekostas av		Anmärkn.
	Hv	Hg	Hv	Hg	
VÄRMEANLÄGGNING					
Värmepannor	X		X		
Daglig tillsyn d:o				X	
Rökkanaler	X		X		
Värmepump	X		X		
Radiatorer	X		X		
Värmeväxlare i kylmedelskylarkrets		X		X	
Återvinningskondensor	X		X		
Köldmedium d:o		X		X	
Styr- och reglerutrustning	X		X		
VENTILATIONSANLÄGGNING					
Ventilationsaggregat inkl. kanaler	X		X		
Komfortkyla, installerad av hyresvärd	X		X		
Filter	X		X		
Imkanaler	X			X	
Fettfilter	X			X	
Styr- och reglerutrustning	X		X		
Komfortkyla installerad av hyresgäst		X		X	
VATTEN OCH AVLOPP					
Varmvattenberedare	X		X		
Avloppsledningar med vattenlås och brunnar	X			X	
Kall- och varmvattenledningar	X		X		
Kall- och varmvattenarmatur	X			X	
Pumpar	X		X		
Tvättställ och WC-stolar inkl.vattenlås	X			X	
Diskbänkar i arbetsutrymme		X		X	
Diskbänk i pausrum	X		X		
Fettavskiljare i mark	X			X	
Fettavskiljare i bänk		X		X	
Brandposter	X		X		
Spolslangar, inne, ute		X		X	

Sign: Hg 

Sign: Hv 

Oktober 2004

Objektnamn: Ekeby
 Fastighetsbeteckning: Elestorp 7:89
 Hyresgäst: Ferdinandssons Livs Ekeby AB

3(5)

Bygg-och installationsdelar Arbeten	Rep och utbyte bekostas av		Underhåll och till- syn bekostas av		Anmärkn.
	Hv	Hg	Hv	Hg	
ELANLÄGGNING					
Servisställverk, centraler, apparatskåp	X		X		
Starkströmsledning och uttagsdon	X		X		
Eivärmeanläggning	X		X		
Armaturer:					
- allmänbelysning	X		X		
- nödbelysning	X		X		
- parkeringsbelysning	X		X		
- belysning för miljö och varuexponering		X		X	
- fasadbelysning	X		X		
- skyltbelysning		X		X	
Lysrör, glimtändare, glödlampor		X		X	
Revisionsbesiktning				X	
Reservkraftanläggning		X		X	
Anslutning av rörelsens, maskiner, utrustning		X		X	
TELETEKNISK ANLÄGGNING					
Rikstelefon		X		X	
Utrustning för dataöverföring		X		X	
ÖVERVAKNINGS- OCH INDIKERINGSANLÄGGNING					
Klockor och stämpelur		X		X	
Brandlarm inkl. besiktning	X		X		
Sprinkler	X		X		
Kyl- och fryslarm		X		X	
Inbrotts- och överfallslarm		X		X	
Nödsignal från handikap WC, hiss, vilrum	X		X		
Signal- och ellåsanläggning, porttelefon		X		X	
Driftlarm, fastighet	X		X		

Oktober 2004

Sign:Hg

Sign:Hv

Bygg-och Installationsdelar Arbeten	Rep och utbyte bekostas av		Undrhåll och till- syn bekostas av		Anmärkn.
	Hv	Hg	Hv	Hg	
LJUD OCH BILDÖVERFÖRINGSANLÄGGNING					
Centralantenn, parabolantenn		X		X	
Musikanläggning, högtalare, bandspelare, förstärkare		X		X	
ITV- anläggning		X		X	
TRANSPORTANORDNING					
Hissar, rulltrappor	X		X		
Lyftbord, nivåutjämnare	X			X	
KOMMERSIELL KYLA					
Ledningssystem		X		X	
Kylmaskiner		X		X	
Kondensor, kylmedelskylare		X		X	
Kyl- och frysmöbler		X		X	
Kyl- och frysrum		X		X	
INREDNING OCH UTRUSTNING					
(Ej i detalj listat utan som exempel)					
In- och utgångsgrindar, räcken		X		X	
Butiksinredning		X		X	
Kontorsinredning		X		X	
Kassadiskar, kompletta		X		X	
Sopkomprimator, sopcontainer, balpress.		X		X	
Berednings- och diskbänkar		X		X	
Grill, våg, ugn, diskmaskin		X		X	
Brandsläckare		X		X	
Parkeringsautomat		X		X	
Persienner		X		X	
Anslutning av verksamhetens maskiner		X		X	

Objektnamn: Ekeby
 Fastighetsbeteckning: Elestorp 7:89
 Hyresgäst: Ferdinandssons Livs Ekeby AB

5(5)

Bygg-och installationsdelar Arbeten	Rep och utbyte bekostas av		Underhåll och till- syn bekostas av		Anmärkn.
	Hv	Hg	Hv	Hg	
	RENHÅLLNING, RENGÖRING				
Lokalvård, inre inkl. undertak				X	
Yttre gårdsytor, gångbanor, P-platser				X	
Fasadrengöring, mindre, t ex. affischer mm				X	
Fasadrengöring, större			X		
Fönsterputs				X	
Gräsytor, planteringar				X	
Gräsklippning, rensning, luckring				X	
Snöröjning, sandning				X	
Sophämtning				X	

Det åligger hyresgästen att väl vårda och aktsamt hantera lokalerna och dess tillbehör på så sätt att skador och brister ej uppkommer.

Hyresvärdens ansvar omfattar ej reparationer och utbyten som orsakats genom åverkan eller vårdslöshet eller genom ingrepp i lokalerna.

Vid frånträde skall besiktning genomföras och lokalerna återlämnas i godtagbart skick.

Oktober 2004

Sign: Hg

Sign: Hv



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (2)
Nr 31304011002-2

11001-2 Bilaga 2

FASTIGHETSÄGARNA

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Möller & Partners L-medel AB Box 3478, 103 69 Stockholm			Sign
Hyresgäst	Helene Roos		Personnr/orgnr 660613-4085	Sign
Lokalens adress	Kommun	Kvätter/stadsåga		
	Bjuv	Elestorp 7:89		
	Gata	Storgatan 26-28, 260 51 Ekeby	Trappor	Lägenhet nr
Lokalens skick och användning	Lokalén med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Klädbutik			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Övriga utrymmen plan m ²
				189
	<input type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar)			
	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input checked="" type="checkbox"/> plats för skylt-skåp/automat	<input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> garageplats(er) för bil(ar) <input type="checkbox"/> uthus
Inredning	Lokalen uthyrs		Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick.	
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning		<input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning ent bil	
Kontraktstid	Från och med den 2009-03-01		Till och med den 2014-02-28	
Uppsägningslid Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader		före den avtalade hyreslidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång	
Hyra	Kronor 60 000 :-		per år utgörande <input type="checkbox"/>	total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg
Index-klausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul			bilaga 1
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av		Varmvatten tillhandhålls	
Kostnad	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> hela året	<input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Bränsle/värmelägg utgår i enlighet med bifogade klausul			
Va-kostnad	<input checked="" type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			hyresgästen
Kyla Ventilation	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			bilaga
El	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang			
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen			
Emballage- och Söphämtning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärdens att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)			
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen			
Fastighets-skatt	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse			bilaga 2
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande - för avtal löpande på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärdens åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärdens för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är procent (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärdesskatt (moms)	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärdens är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärdens efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Denna som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.			

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (2)
Nr 31304011002-2

Kryssa i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals <input type="checkbox"/> kalendermånads början genom insättning på postgiro nr <input type="checkbox"/> bankgiro nr 5676-5068	
Ränta	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen Om ersättning för inkassokostnader m.m.	
Betalnings-påminnelse		
Underhåll m m	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock allt hyresgästen svarar för <input type="checkbox"/> bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver <input type="checkbox"/> bilaga
	<input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga	<input type="checkbox"/> bilaga
	Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. I det fall förhyrningen gäller butikskokal/hantverkstokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausulen äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffats.	
	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen	att på eget ansvar och egen bekostnad svära för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskydds-nämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.
	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utgå byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till värden utge motsvarande belopp.	
Skyltar markiser fönster dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med värden uppsätta för verksamheten sedvanligt skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avfytning åligger det hyresgästen att återsätta husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytlerväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.	
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	svävar för skador på grund av åverkan å skyltfönster, entrédörrar och skyltar
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.	
Läsanordningar	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana läs- och stölskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring	
Force majeure	Hyresvärden frilägger sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den <input type="checkbox"/>	
Särskilda bestämmelser	Kostnad för vatten/avlopp ersätts av hyresgästen. <input type="checkbox"/> bilaga	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.	
Glöm ej signera sid 1	Ortdatum Stockholm 2008-08-28	Ortdatum Ekeby 2008-08-27
	Hyresvärd Möller & Partners L-medel AB <i>Göran Bygdén</i> Henrik Jussi-Pekka	Hyresgäst <i>Helene Roos</i> Helene Roos
Överenskommelse om avfytning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m <input type="checkbox"/> till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.	
	Ortdatum	Hyresvärd
		Hyresgäst
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den <input type="checkbox"/> på <input type="checkbox"/>	
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst <input type="checkbox"/> Pars nr/org nr <input type="checkbox"/>
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ortdatum	Hyresvärd

Avser	Hyreskontrakt nr 31304011002-2 i fastligheten Bjuv, Elestorp 7:89	
Hyresvärd	Möller & Partners L-medel AB Box 3478, 103 69 Stockholm	
Hyresgäst	Helene Roos	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor <u>60.000</u> skall <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2001 <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2008-08-28	Ort/datum Ekeby 2008-08-27
	Hyresvärd Möller & Partners L-medel AB	Hyresgäst <i>Helene Roos</i>
		Namnförtydligande Helene Roos
	<i>Göran Bygden, Henrik Jussi-Pekka</i>	Hyresgäst <i>Helene Roos</i>
Namnförtydligande Göran Bygden/Henrik Jussi-Pekka	Namnförtydligande <i>Helene Roos</i>	

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m m).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår till 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

TILLÄGG avseende ANSVARSFÖRDELNING

Fastighet: Elestorp 7:89
Kommun: Bjuv
Hyresvärd: Möller & Partners L-medel AB, org nr 556658-3174
Hyresgäst: Zoom In, Helene Roos, org nr 660613-4085
Hyresavtal: 31304011002-2

BAKGRUND

I ovan nämnda hyresavtal åligger endast del av ansvaret för skador vid åverkan hyresgästen.

ÖVERENSKOMMELSE

I detta tillägg kommer Hyresvärd och Hyresgäst överens om att samtliga skador vid åverkan åligger Hyresgästen att återställa och bekosta. Denna överenskommelse gäller från och med 2010-07-10.

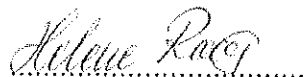
I övrigt gäller ovanstående hyresavtal utan förändringar.

Möller & Partners L-Medel AB
Ort, datum: Skövdeholm, 2010-07-06


.....
Göran Bygdén


.....
Henrik Jussi-Pekka

Zoom In
Ort, datum: Ekeby 2010-07-05


.....
Helen Roos



2024-01-22

Försäljningsbedömning Swahns Livs AB

VAKAB

Salsmästaregatan 25

422 46 Hisings Backa

Tfn: +46 31 171710

info@vakab.se / www.vakab.se

Butik

Inventarier:	Anmärkning:	Antal:	Fsg-bedömning:
Golvkyl (sektion), extern kompressor, nya kylmedia.		19	-
Frysdisk, golvmmodell, Fricon.		11	-
Frys GB	GB Glass	1	-
Potatisställ		2	-
Blomsterställ		2	-
Klädställ		1	-
Godisställ Candy King		1	-
Vykortsställ		1	-
Vägghyllor (sektion)		18	-
Golvhylla, dubbel (sektion)		39	-
Kassalinje Itab -07		2	-
Drickakyl	Redbull	1	-
Snuskyl	General	1	-
Paketskåp	Instabox	1	-
Spelmonter	Svenska Spel	2	-
Postdisk	Post Nord	1	-
Postskåp	Post Nord	3	-
Tobaksskåp över kassa.	Annans ägo	1	-
Kundvagnar		9	-
Kundvagn, barn		3	-
Kundkorgar		30	-
Tidningsställ		3	-
Brödhylla (sektion), Pågen		5	-
Kakställ		2	-
Korgställ		2	-
Drickakyl	Coca Cola	3	-
Drickakyl	Ramlösa	1	-
Drickakyl	Vitamin Well	1	-
Burkautomat Tomra T-63 HCP -09		1	-
Mjölkkyl	Platsbyggd	1	-
Kyldisk RF		1	-
Fsg-bedömning butik:			-

Charkavdelning

Inventarier:	Anmärkning:	Antal:	Fsg-bedömning:
Köttkvarn Bankeryd		1	-
Diskbänk		1	-
Huvdiskmaskin Metos WD7		1	-
Bänk RF		1	-
Skärbräda		3	-
Grytor Spicer		1	-
Bänk RF		1	-
Diskbänk		1	-
Varmluftsgugn Rational CPC61 -05		1	-
Pack/folie bord		1	-
Bänk RF		2	-
Skärmaskin Berkel		1	-
Packmaskin Teraoka AW-5600 FX -18		1	-
Hylla RF		2	-
Bänk RF, mindre		2	-
Ugn Unox XF090P -19		1	-
Dator + storskrivare Canon iPF750		1	-
Fsg-bedömning charkavdelning:			-

Lager

Inventarier:	Anmärkning:	Antal:	Fsg-bedömning:
Palldragare		3	-
Frysskåp	Ben & Jerry	1	-
Kylskåp	Redbull	1	-
Kyl	Carlsberg	1	-
Snuskyl	LD	1	-
Hylla	Apoteket	1	-
Kassaskåp Rosengrens		1	-
Balpress Orwak 5070, 3-stations.		1	-
Säkerhetsskåp		1	-
Plåtskåp		1	-
Golvskurmaskin Tennant		1	-
Frysdisk golvmmodell		1	-
Övrig av vagnar, lådor, mm		--	-
Fsg-bedömning lager:			-

Kök

Inventarier:	Anmärkning:	Antal:	Fsg-bedömning:
Bord + 4st stolar		1	-
Fåtölj		1	-
Mikrovågsugn		1	-
Kylskåp, mindre		1	-
Fsg-bedömning kök:			-

Omklädningsrum

Inventarier:	Anmärkning:	Antal:	Fsg-bedömning:
Plåtskåp med klädhängare		2	-
Dammsugare Kärcher		1	-
Säckkärra		1	-
Fsg-bedömning omklädningsrum:			-

Kontor

Inventarier:	Anmärkning:	Antal:	Fsg-bedömning:
Skrivbord, 2st stolar, sidobord		1	-
Server IBM		2	-
Skrivare Brother		1	-
UPS APC		1	-
Stereo TOA + takhögtalare		1	-
Övervakning 7st kameror + dator HP, mm		1	-
Fsg-bedömning kontor:			-

Försäljningsbedömning Swahns Livs AB exkl. moms:

-

Årsredovisning

för

Swahns Livs AB

556902-6718

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Swahns Livs AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-02-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Helsingborg 2023-02-15



Fredrik Swahn

2023052309994

Årsredovisning
för
Swahns Livs AB
556902-6718

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Swahns Livs AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget driven en livsmedelsbutik i Ekeby under namnet Ekebyhallen. Butiken ingår i konceptet Den Svenska Matrebellan.

Bolagets aktiekapital är förbrukat och styrelsen är medveten om sina skyldigheter enligt aktiebolagslagen.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	23 485	26 352	27 641	26 566
Resultat efter finansiella poster	-306	-1 102	11	-268
Soliditet (%)	5,2	4,0	3,5	4,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	145 615	949	246 564
Årets resultat			73 238	73 238
Belopp vid årets utgång	100 000	145 615	74 187	319 802

Swahns Livs AB
Org.nr 556902-6718

2 (8)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	146 564
årets vinst	73 238
	219 802
disponeras så att	
i ny räkning överföres	219 802
	219 802

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

202305230996

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		23 485 450	26 351 589
Övriga rörelseintäkter		5 109	12 275
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		23 490 559	26 363 864
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-17 753 404	-20 307 769
Övriga externa kostnader		-1 843 669	-2 360 451
Personalkostnader	2	-3 146 342	-3 902 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-584 489	-662 411
Summa rörelsekostnader		-23 327 904	-27 233 373
Rörelseresultat		162 655	-869 509
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-468 798	-232 820
Summa finansiella poster		-468 764	-232 820
Resultat efter finansiella poster		-306 109	-1 102 329
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		400 000	1 105 000
Summa bokslutsdispositioner		400 000	1 105 000
Resultat före skatt		93 891	2 671
Skatter			
Skatt på årets resultat		-20 653	-1 722
Årets resultat		73 238	949

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	3	0	362 500
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	362 500
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 547 971	1 769 960
Summa materiella anläggningstillgångar		1 547 971	1 769 960
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	5	1 124 583	1 031 069
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 124 583	1 031 069
Summa anläggningstillgångar		2 672 554	3 163 529
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		2 487 831	2 491 315
Summa varulager		2 487 831	2 491 315
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 456	63 987
Fordringar hos koncernföretag		133 766	0
Övriga fordringar		344 184	164 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		244 959	222 861
Summa kortfristiga fordringar		783 365	451 172
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		167 330	82 110
Summa kassa och bank		167 330	82 110
Summa omsättningstillgångar		3 438 526	3 024 597
SUMMA TILLGÅNGAR		6 111 080	6 188 126

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

146 564

145 615

Årets resultat

73 238

949

Summa fritt eget kapital

219 802

146 564

Summa eget kapital

319 802

246 564

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

851 707

906 258

Summa långfristiga skulder

851 707

906 258

Kortfristiga skulder

7

Checkräkningskredit

1 432 369

1 359 082

Övriga skulder till kreditinstitut

481 284

559 364

Leverantörsskulder

2 572 462

2 253 143

Skulder till koncernföretag

0

246 234

Övriga skulder

161 347

254 950

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

292 109

362 531

Summa kortfristiga skulder

4 939 571

5 035 304

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 111 080

6 188 126

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill 10 år

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	7	8

Not 3 Goodwill

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 350 000	4 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 350 000	4 350 000
Ingående avskrivningar	-3 987 500	-3 552 500
Årets avskrivningar	-362 500	-435 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 350 000	-3 987 500
Utgående redovisat värde	0	362 500

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 359 054	2 359 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 359 054	2 359 054
Ingående avskrivningar	-589 094	-361 683
Årets avskrivningar	-221 989	-227 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-811 083	-589 094
Utgående redovisat värde	1 547 971	1 769 960

2023052510001

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 031 069	1 046 542
Tillkommande fordringar	280 910	40 492
Avgående fordringar	-187 396	-55 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 124 583	1 031 069
Utgående redovisat värde	1 124 583	1 031 069

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 7 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 500 000	1 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	1 432 369	1 359 082

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Freco Trading AB med organisationsnummer 556777-5209 med säte i Helsingborg.

Freco Trading AB upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till ARL 7 kap 3 §.

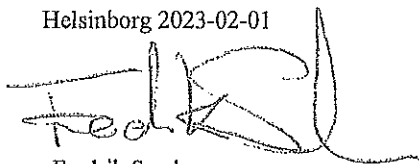
Swahns Livs AB
Org.nr 556902-6718

8 (8)

20230523 10082

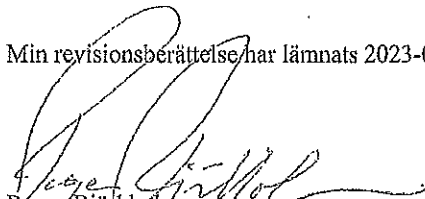
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Helsingborg 2023-02-01



Fredrik Swahn

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-15



Roger Björkholm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swahns Livs AB
Org.nr 556902-6718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Swahns Livs AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swahns Livs AB:s 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 Swahns Livs 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Swahns Livs 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 ledamot 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 Swahns Livs 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 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

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 i något väsentligt avseende:

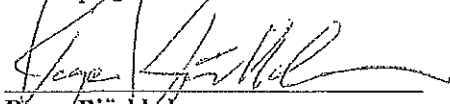
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Norrköping den 15 februari 2023



Roger Björkholm
Auktoriserad revisor

Swahns Livs AB
556902-6718
Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31
Period 2023-10-01 - 2023-10-31

Resultatrapport

Utskrivet 2024-01-23 07:34
Senaste vernr A 963 D 1684 E 1573 F
365

	Period	Period fg år	Ackumulerat	Ackumulerat fg år
RÖRELSENS INTÄKTER				
Nettoomsättning				
3011 Försäljning 25% moms	241 490,61	424 701,86	3 289 127,01	4 903 864,73
3012 Försäljning 12% moms	1 232 859,24	1 372 557,39	13 121 943,88	13 850 256,11
3013 Försäljning 6% moms	14 397,02	24 689,18	196 223,11	256 969,61
3014 Försäljning momsfri	8 971,55	15 024,00	85 452,27	153 852,05
3350 Hanteringsersättning kuponger	12,80	8,60	162,00	306,20
3351 Hanteringsersättning värdeavier	152,00	255,00	1 395,00	2 193,00
3352 Ersättning returpack	8 542,80	18 194,94	199 750,23	211 288,87
3353 Provisioner Svenska Spel	11 576,98	10 791,09	112 729,92	116 403,91
3354 Provisioner ATG/Folkspel	254,80	1 012,40	9 332,00	10 605,20
3355 Ersättning Posten / Instabox	41 841,73	17 081,87	204 325,29	196 154,47
3356 Provisioner Apoteket	143,25	5 758,51	24 820,96	59 763,30
3357 Ersättning DHL/Schenker	9 185,76	11 868,16	123 100,93	128 708,30
3740 Öres- och kronutjämning	180,40	218,24	2 109,59	1 608,71
Summa nettoomsättning	1 569 608,94	1 902 161,24	17 370 472,19	19 891 974,46
Övriga rörelseintäkter				
3988 Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0,00	0,00	5 505,00	5 109,00
Summa övriga rörelseintäkter	0,00	0,00	5 505,00	5 109,00
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	1 569 608,94	1 902 161,24	17 375 977,19	19 897 083,46
RÖRELSENS KOSTNADER				
Råvaror och förnödenheter				
4011 Inköp varor	-1 265 658,50	-1 335 882,24	-13 406 994,48	-14 940 070,86
4012 Inköp Apoteket	-49,00	-46 950,62	-192 145,41	-408 538,73
4730 Erhållna rabatter	57 463,73	0,00	251 315,60	199 443,92
4900 Förändring av lager (gruppkonto)	170 589,00	0,00	-180 615,00	0,00
Summa råvaror och förnödenheter	-1 037 654,77	-1 382 832,86	-13 528 439,29	-15 149 165,67
BRUTTOVINST	531 954,17	519 328,38	3 847 537,90	4 747 917,79
Övriga externa kostnader				
5010 Lokalhyra	-81 653,00	-74 287,00	-816 530,00	-742 715,00
5030 Värme	-28 966,60	-25 129,49	-248 378,63	-283 872,17
5040 Vatten och avlopp	0,00	0,00	-15 617,00	-12 645,00
5060 Städning och renhållning	-256,83	-179,27	-51 070,72	-46 974,22
5090 Övriga lokalkostnader	0,00	0,00	-48 136,66	-52 672,50
5140 Vatten och avlopp	-1 509,00	0,00	-1 509,00	0,00
5160 Städning och renhållning	-96,00	-1 802,46	-20 395,48	-15 820,41
5210 Hyra av maskiner och andra tekniska anläggningar	-4 485,40	-7 602,71	-56 161,90	-79 543,78
5410 Förbrukningsinventarier	0,00	0,00	-3 655,25	0,00
5420 Programvaror	-5 577,66	-15 587,99	-62 373,10	-105 989,01
5500 Reparation och underhåll (gruppkonto)	0,00	0,00	-1 911,25	-13 972,00
5910 Annonsering	0,00	16 691,06	65 709,35	166 853,65
6040 Kontokortsavgifter	-71,66	-127,88	-740,37	-667,54
6110 Kontorsmateriel	0,00	0,00	-9 677,00	-16 171,21
6210 Fast telefoni	-2 291,50	-1 951,25	-18 694,83	-19 021,60
6310 Företagsförsäkringar	9 353,00	0,00	9 353,00	-66 866,00
6420 Ersättning till revisor	0,00	0,00	0,00	-15 000,00
6530 Redovisningstjänster	0,00	-17 000,00	0,00	-170 000,00
6540 IT-tjänster	0,00	0,00	-10 754,25	-10 754,25
6570 Bankkostnader	-6 086,92	-7 385,18	-83 953,10	-95 543,76
6950 Tillsynsavgifter myndigheter	0,00	0,00	0,00	-7 831,00
6980 Föreningsavgifter	-454,50	-420,00	-874,50	-840,00
6981 Föreningsavg ej avdr gilla	-3 476,00	-3 074,00	-6 387,00	-5 993,00
6991 Övriga externa kostnader, avdragsgilla	16 576,10	0,00	-57 506,57	-2 259,60

Resultatrapport

	Period	Period fg år	Ackumulerat	Ackumulerat fg år
6992 Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	0,00	0,00	0,00	-410,00
6993 Osålda andelsspel	-216,40	-815,00	-2 695,40	-25 795,90
Summa övriga externa kostnader	-109 212,37	-138 671,17	-1 441 959,66	-1 624 504,30
Personalkostnader				
7010 Löner till kollektivanställda	-122 173,31	-129 500,52	-1 204 791,09	-1 368 881,99
7081 Sjuklöner till kollektivanställda	-1 763,16	-5 094,57	-17 836,82	-19 205,86
7082 Semesterlöner till kollektivanställda	-10 389,84	-33 757,71	-186 840,81	-213 149,16
7090 Förändring av semesterlöneskuld	-10 880,00	18 217,65	26 194,75	48 537,56
7210 Löner till tjänstemän	-35 000,00	-28 000,00	-406 000,00	-436 000,00
7410 Pensionsförsäkringspremier	-1 534,00	-1 538,00	-15 340,00	-15 366,00
7500 Sociala avgifter 10,21%	-1 501,27	-604,32	-11 460,66	-1 229,37
7510 Lagstadgade sociala avgifter	-48 580,73	-56 909,68	-526 606,34	-614 016,63
7519 Sociala avgifter för semester- och löneskuld	-3 418,49	5 723,99	8 230,39	15 250,50
7530 Särskild löneskatt	-3 350,00	0,00	-16 240,00	0,00
7570 Fora	-12 165,00	-19 797,00	-58 569,00	-121 011,00
Summa personalkostnader	-250 755,80	-251 260,16	-2 409 259,58	-2 725 071,95
Avskrivningar				
7817 Avskrivningar på goodwill	0,00	-36 250,00	0,00	-362 500,00
7830 Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 499,00	-17 234,00	-184 990,00	-172 340,00
Summa avskrivningar	-18 499,00	-53 484,00	-184 990,00	-534 840,00
Finansiella poster				
8314 Skattefria ränteintäkter	0,00	0,00	230,00	0,00
8400 Räntekostnader (gruppkonto)	-20 840,91	-28 833,08	-309 776,59	-351 086,79
8422 Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-4 463,14	-4 547,15	-42 983,13	-33 882,70
Summa finansiella poster	-25 304,05	-33 380,23	-352 529,72	-384 969,49
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 441 425,99	-1 859 628,42	-17 917 178,25	-20 418 551,41
BERÄKNAT RESULTAT	128 182,95	42 532,82	-541 201,06	-521 467,95