

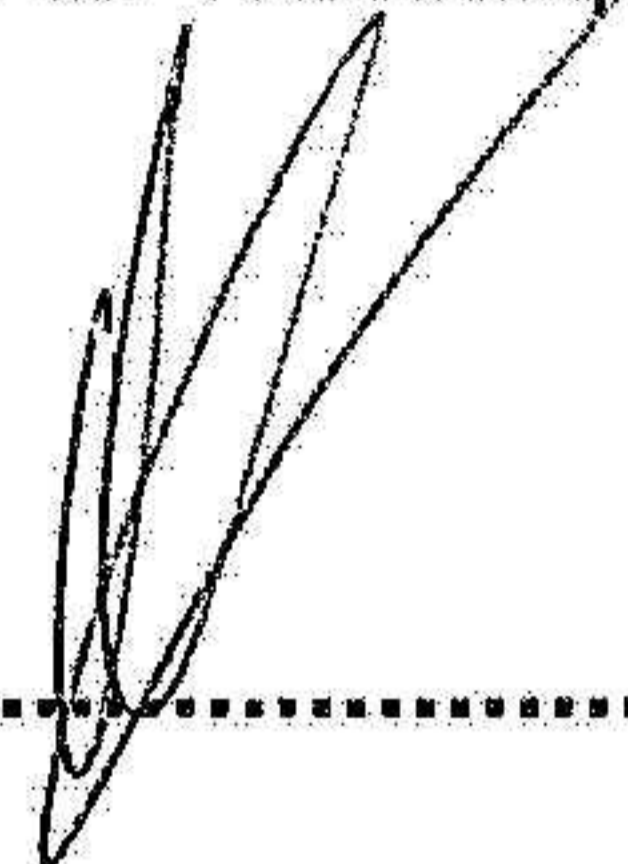
SVENSKA HUS RANHAMMARSVÄGEN 25 AB

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2022-01-01--2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning faststälts på ordinarie årsstämma 2023-05-10. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-05-10

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above a horizontal dotted line.

.....

Organisationsnummer
556565-9967

SVENSKA HUS RANHAMMARSVÄGEN 25 AB

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2022-01-01--2022-12-31

2023051901352

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2023051901353 Härmed får styrelsen i SVENSKA HUS RANHAMMARSVÄGEN 25 AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	2 412	1 708	1 245	1 576
Resultat efter finansnetto	939	503	82	733
Balansomslutning	21 563	18 002	15 492	15 808

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.
Bolagets ägare är Svenska Hus AB och har sitt säte i Göteborg.

Anställda

Bolaget har under året ej haft någon anställd personal.

Väsentliga händelser under och efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt under verksamhetsåret eller efter dess utgång.

Framtida risker

Bolaget är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk.

Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Bolaget har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. Bolaget ingår i Svenska Hus-koncernen som hanterar den finansiella risken på koncernnivå. Koncernen har en god finansiell ställning med lång genomsnittlig räntebindning.

Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Aktie kapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Ingående saldo	100 000	20 000	2 967 385
Årets resultat			2 861 788
Utgående saldo	100 000	20 000	5 829 173

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämman förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	2 967 385
Årets resultat	2 861 788
Summa	5 829 173

Disponeras på följande sätt

Till aktieägaren utdelas	5 000 000
i ny räkning balanseras	829 173
Summa	5 829 173

Styrelsens motivering

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har vägledning hämtats från

Redovisningsrådets rekommendationer.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i

17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen.

Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer inom branschen.

Styrelsens bedömning av bolagets ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att göra nödvändiga investeringar.

RESULTATRÄKNING (Kr)	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 412 261	1 707 688
Summa rörelsens intäkter		2 412 261	1 707 688
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-718 491	-658 599
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	2	-467 520	-308 488
Övriga rörelsekostnader		-121 000	-85 000
Summa rörelsens kostnader		-1 307 011	-1 052 087
Rörelseresultat		1 105 250	655 601
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		446	995
Ränteintäkter koncern		258 726	251 412
Räntekostnader		-305 642	-212 160
Räntekostnader koncern		-119 345	-193 052
Summa resultat från finansiella poster		-165 815	-152 805
Resultat efter finansiella poster		939 435	502 796
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 671 922	1 376 324
Årets resultat före skatt		3 611 357	1 879 120
Skatt på årets resultat		-749 569	-391 863
Årets resultat		2 861 788	1 487 257

2023051901356

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	10 986 862	7 492 891
Summa materiella anläggningstillgångar		10 986 862	7 492 891
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		545	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		545	0
Summa anläggningstillgångar		10 987 407	7 492 891
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		749	239 972
Fordringar hos koncernföretag		10 118 176	10 060 872
Aktuella skattefordringar		139 692	139 692
Övriga fordringar		268 643	21 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 217	47 089
Summa kortfristiga fordringar		10 575 477	10 509 375
Summa omsättningstillgångar		10 575 477	10 509 375
SUMMA TILLGÅNGAR		21 562 884	18 002 266

2023051901357

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 967 385	1 480 128
Årets resultat		2 861 788	1 487 257
Summa fritt eget kapital		5 829 173	2 967 385
Summa eget kapital		5 949 173	3 087 385
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		15 175	15 175
Summa obeskattade reserver		15 175	15 175
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 419 908	669 794
Summa avsättningar		1 419 908	669 794
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	12 667 200	13 154 400
Övriga skulder		555 781	488 750
Summa långfristiga skulder		13 222 981	13 643 150
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	278 400	69 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		677 247	517 162
Summa kortfristiga skulder		955 647	586 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 562 884	18 002 266

NOTAPPARAT (Kr)

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

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

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer och datautrustning	5 år
Byggnadsinventarier	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Markanläggning	20-50 år
Stomme	100 år
Tak	15-50 år
Fönster	25-50 år
Fasad	30-50 år
Inre ytskikt	10-50 år
Installationer	10-30 år
Hyresgästanpassningar	3-10 år

NOTAPPARAT (Kr)

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas och kostnadsförs i den period de avser.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde hanteras företrädesvis genom att ingå derivatavtal med av styrelsen godkända motparter.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter periodiseras över kontraktstiden.

Koncernuppgifter

Moderföretag i den största koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB Gullringsbo Egendomar, 556213-5748, Göteborg.

Moderföretag i den minsta koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Svenska Hus AB, 556188-5780, Göteborg.

NOTAPPARAT (Kr)

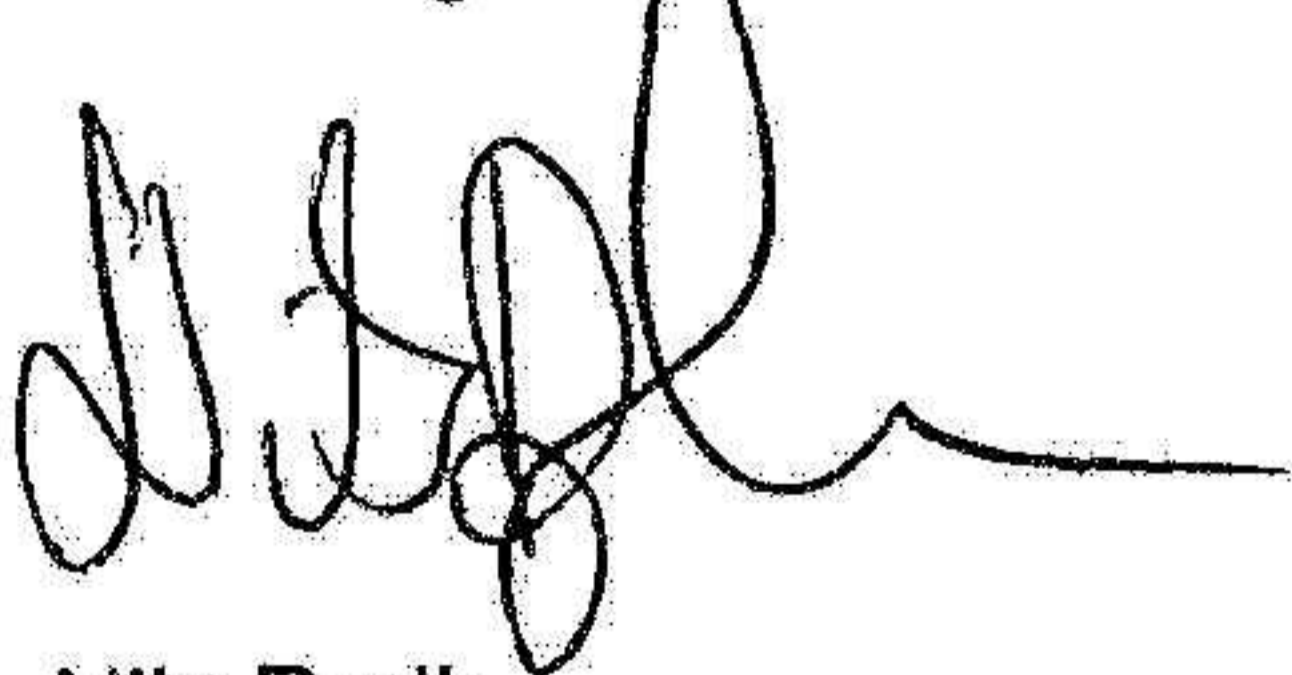
2023051901360

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 114 040	8 453 934
	Investeringar i fastigheter	3 961 491	2 660 106
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	15 075 531	11 114 040
	Ingående ack. avskrivningar	-3 621 149	-3 312 661
	Årets avskrivningar	-467 520	-308 488
	Utgående ack. avskrivningar	-4 088 669	-3 621 149
	Utgående planenligt restvärde	10 986 862	7 492 891
Not 3	Skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	Skulder som förfaller inom 1 år	278 400	69 600
	Skulder som förfaller om 1-5 år	12 667 200	13 154 400
	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	Summa	12 945 600	13 224 000

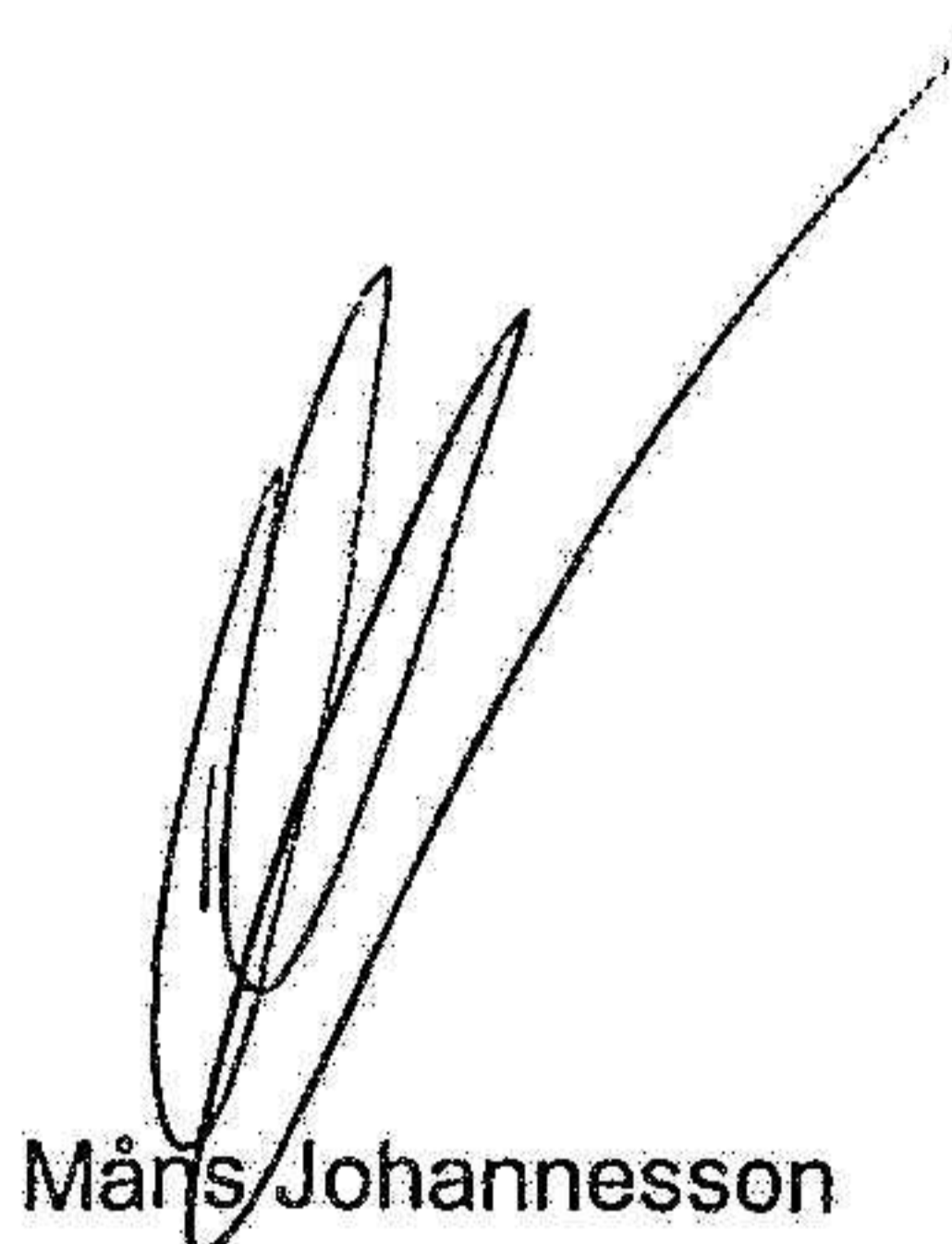
Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2022-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 12 800 000 (13 000 000). Derivatens marknadsvärde per 2022-12-31 uppgick till 1 291 917 (-2 953 325). För derivaten tillämpas säkerhetsredovisning.

Not 4	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
	Summa	17 000 000	17 000 000

Göteborg 2023-05-09

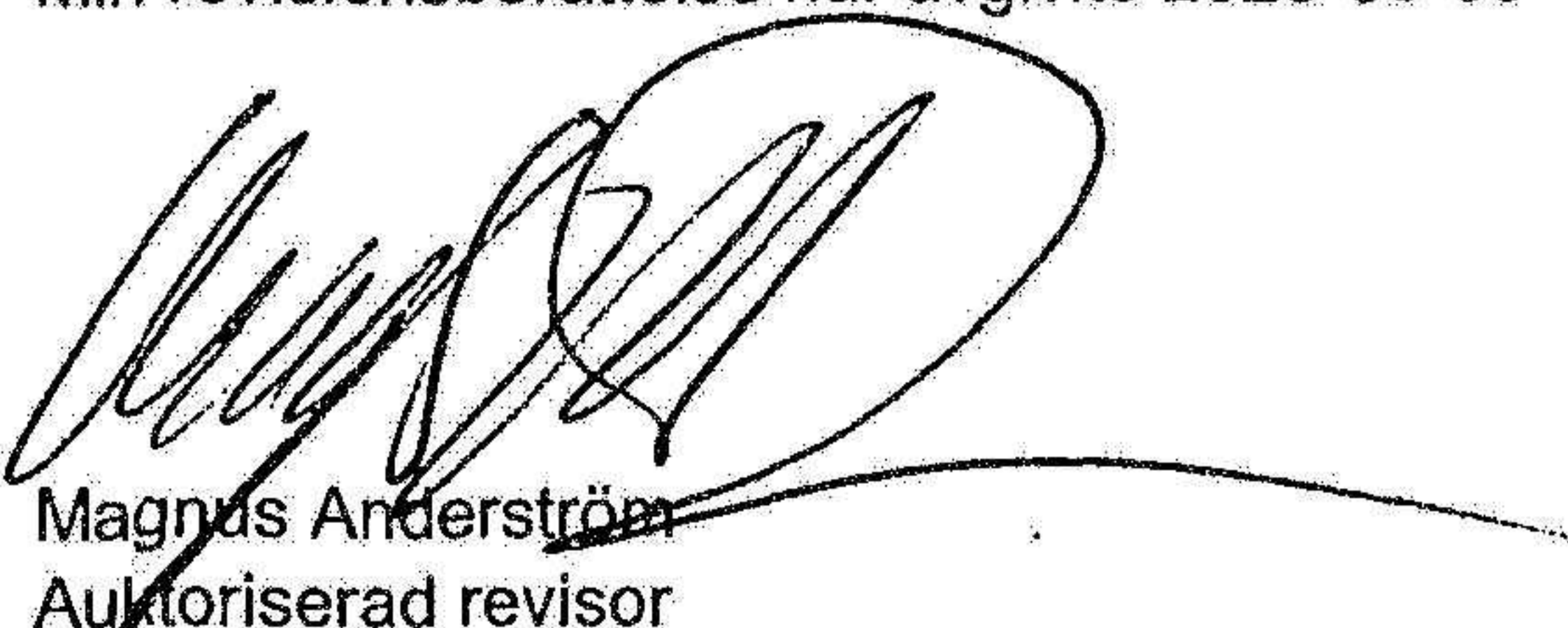
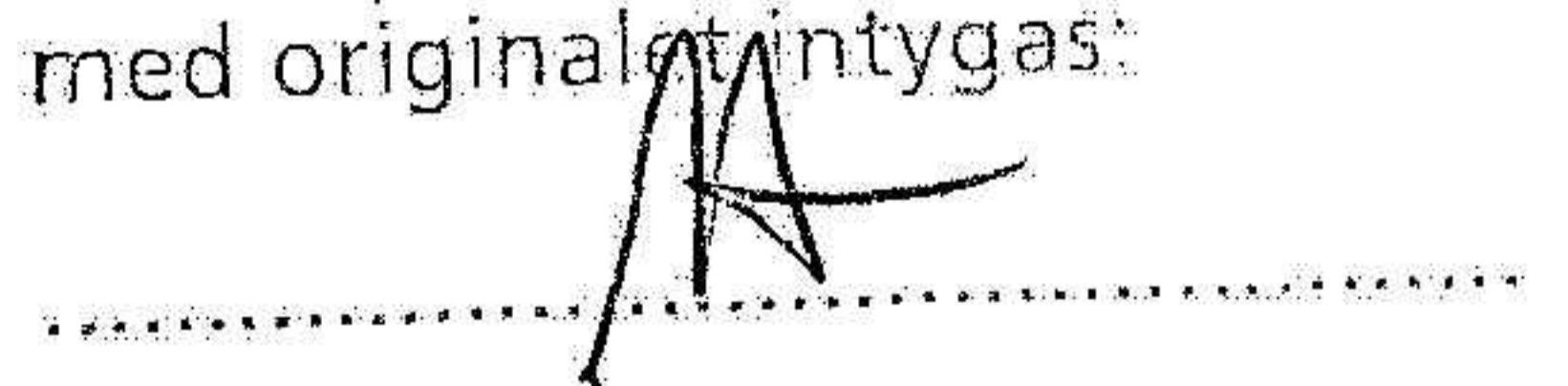


Nils Rydh



Måns Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-09


Magnus Anderström
Auktoriserad revisorFotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Hus Ranhammarsvägen 25 AB

Org.nr 556565-9967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Hus Ranhammarsvägen 25 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Hus Ranhammarsvägen 25 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 Svenska Hus Ranhammarsvägen 25 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 styrelsen 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. Risker 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 Svenska Hus Ranhammarsvägen 25 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus Ranhammarsvägen 25 AB enligt god revisorsred 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.

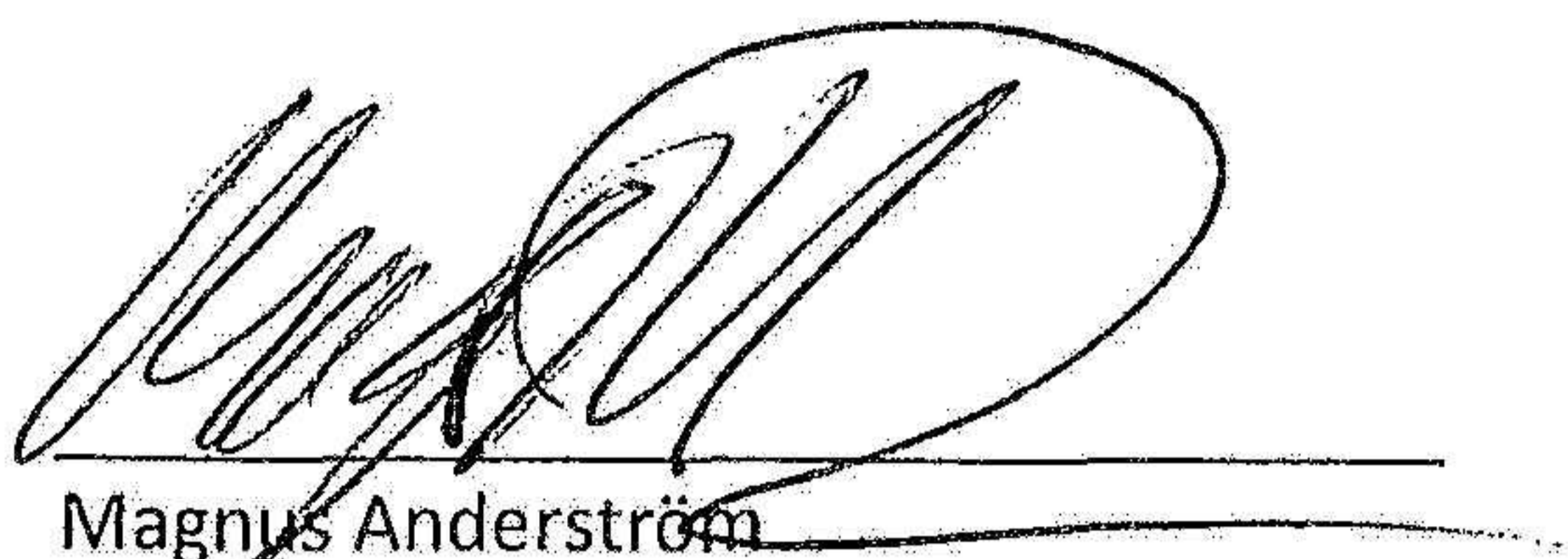
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna

bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2023-05-09



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

