

Organisationsnummer
556673-2664

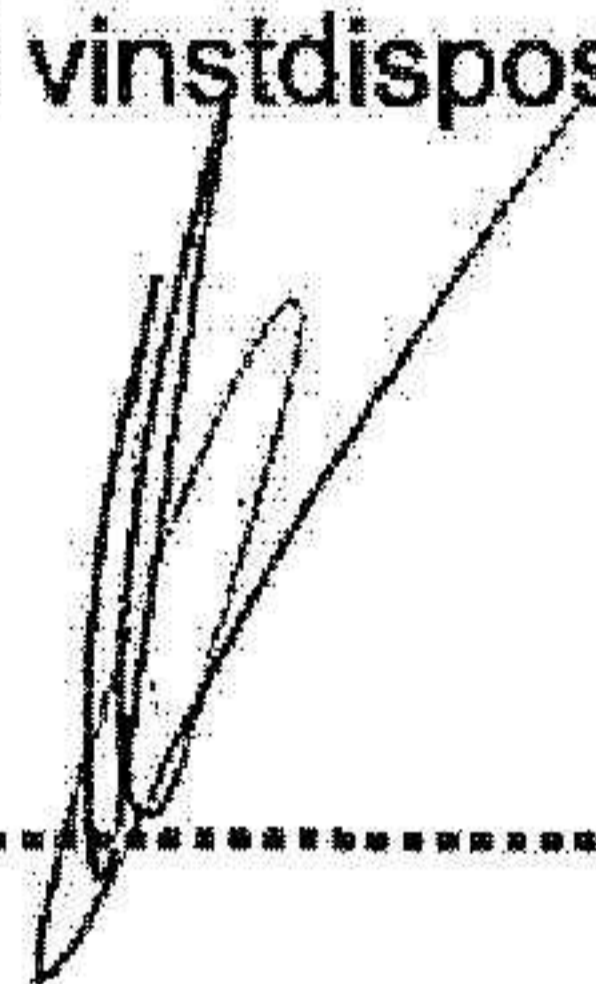
FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

**ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE**

**AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2021-01-01--2021-12-31**

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning faststälts på ordinarie årsstämma 2022-05-06. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2022-05-06

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

.....

2022052024674

Organisationsnummer
556673-2664

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

**ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE**

**AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2021-01-01--2021-12-31**

2022052024675

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2 avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	11 300 339	11 275 913	11 850 568	11 827 859	11 934 664
Resultat efter finansnetto	-202 669	-801 095	1 283 180	851 793	580 362
Balansomslutning	126 294 407	126 706 492	125 246 474	166 167 769	165 213 502

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att bygga om och sedan förvalta fastighet i Stockholmsområdet. Bolagets ägare är Svenska Hus AB och har sitt säte i Göteborg.

Anställda

Bolaget har under året ej haft någon anställd personal. Löner eller andra ersättningar har ej utgått.

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	Fritt eget kapital
Ingående saldo	100 000	2 237 230
Årets resultat		-247 611
Utgående saldo	100 000	1 989 619

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Från föregående år kvarstående vinstmedel	2 237 230
Årets resultat	-247 611
Summa	1 989 619
Disponeras på följande sätt	
i ny räkning balanseras	1 989 619
Summa	1 989 619

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

556673-2664

Sid 2 (8)

RESULTATRÄKNING (Kr)	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		11 934 664	11 827 859
Summa rörelsens intäkter		11 934 664	11 827 859
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-4 786 001	-4 789 302
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	2	-1 940 140	-1 917 429
Övriga rörelsekostnader		-737 833	-727 979
Summa rörelsens kostnader		-7 463 974	-7 434 710
Rörelseresultat		4 470 690	4 393 149
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 562	284
Ränteintäkter koncern		1 138 394	775 675
Räntekostnader		-2 728 514	-2 447 150
Räntekostnader koncern		-2 301 770	-1 870 165
Summa resultat från finansiella poster		-3 890 328	-3 541 356
Resultat efter finansiella poster		580 362	851 793
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	1 535 947
Avsättning periodiseringsfond		-322 039	-442 203
Resultat före skatt		258 323	1 945 537
Skatt på årets resultat		-505 934	-747 707
Årets resultat		-247 611	1 197 830

2022052024677

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

556673-2664

Sid 3 (8)

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	114 040 307	115 188 784
Pågående projekt		17 407 472	0
Summa materiella anläggningstillgångar		131 447 779	115 188 784
Summa anläggningstillgångar		131 447 779	115 188 784
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 851	59 709
Fordringar hos koncernföretag		33 266 626	50 664 072
Övriga fordringar		284 657	110 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 589	145 175
Summa kortfristiga fordringar		33 765 723	50 978 985
Summa omsättningstillgångar		33 765 723	50 978 985
SUMMA TILLGÅNGAR		165 213 502	166 167 769

2022052024678

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

556673-2664

Sid 4 (8)

2022052024679

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
(1.000 aktier med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 237 230	1 039 400
Årets resultat		-247 611	1 197 830
Summa fritt eget kapital		1 989 619	2 237 230
Summa eget kapital		2 089 619	2 337 230
Avsättningar			
Periodiseringsfond		764 242	442 203
Summa avsättningar		764 242	442 203
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		3 429 428	3 122 514
Summa avsättningar		3 429 428	3 122 514
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	155 541 750	157 137 050
Övriga långfristiga skulder		8 487	8 487
Summa långfristiga skulder		155 550 237	157 145 537
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	1 595 300	1 595 300
Aktuella skatteskulder		395 412	249 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 389 264	1 275 080
Summa kortfristiga skulder		3 379 976	3 120 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 213 502	166 167 769

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 BFAR 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)

Not 2	Pågående projekt	2021-12-31	2020-12-31
	Inköp	17 407 472	0
	Utgående anskaffningsvärden	17 407 472	0
	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	135 688 425	135 222 300
	Inköp	791 663	466 125
	Utgående anskaffningsvärden	136 480 088	135 688 425
	Ingående ack. avskrivningar	-20 499 641	-18 582 212
	Årets avskrivningar	-1 940 140	-1 917 429
	Utgående ack. avskrivningar	-22 439 781	-20 499 641
	Utgående planenligt restvärde	114 040 307	115 188 784
Not 3	Skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
	Lån som förfaller inom 1 år	1 595 300	1 595 300
	Lån som förfaller om 1-5 år	155 541 750	157 137 050
	Lån som förfaller senare än 5 år	0	0
	Summa skulder till kreditinstitut	157 137 050	158 732 350

I balansräkningen redovisas endast amortering av krediter som kortfristig skuld då krediter med kapitalförfall under 2022 förväntas refinansieras till aktuell volym.

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2021-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 155 000 000 (120 000 000). Derivatens marknadsvärde per 2021-12-31 uppgick till -4 882 839 (-19 814 278). För derivaten tillämpas säkerhetsredovisning.

FASTIGHETS AB RAMSÖKAREN 2

556673-2664

Sid 8 (8)

NOTAPPARAT (Kr)

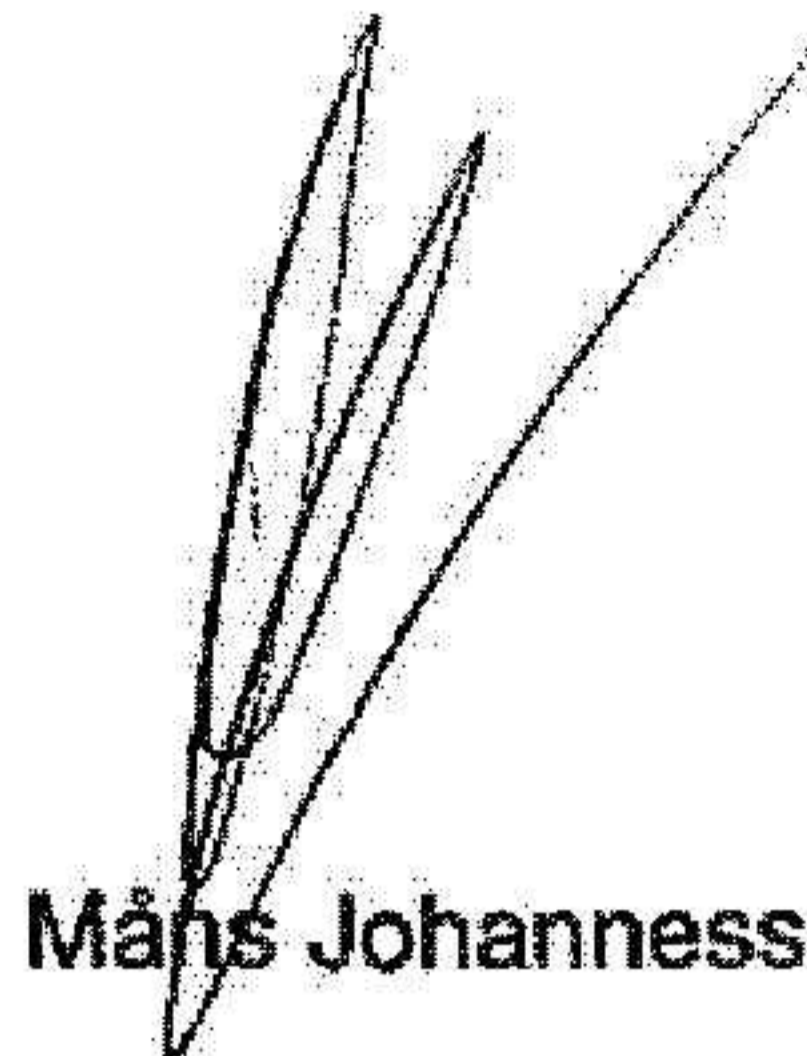
Not 4	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	159 530 000	159 530 000
	Summa	159 530 000	159 530 000

2022052024683

Göteborg 2022-05-05



Nils Rydh



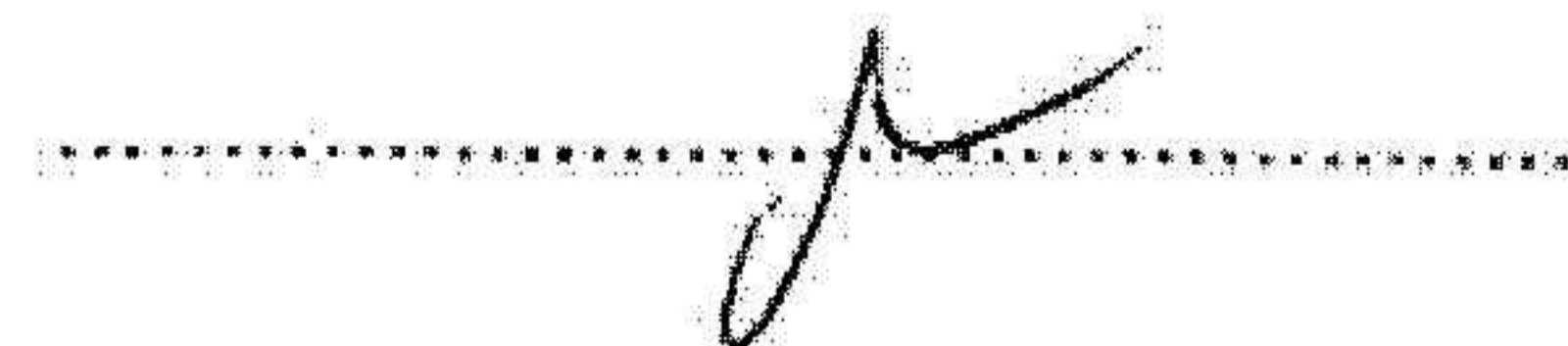
Måns Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-05-05



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Ramsökaren 2

Org.nr 556673-2664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Ramsökaren 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Ramsökaren 2s finansiella ställning per den 2021-12-31 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 Fastighets AB Ramsökaren 2 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. 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 Fastighets AB Ramsökaren 2 för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Ramsökaren 2 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:

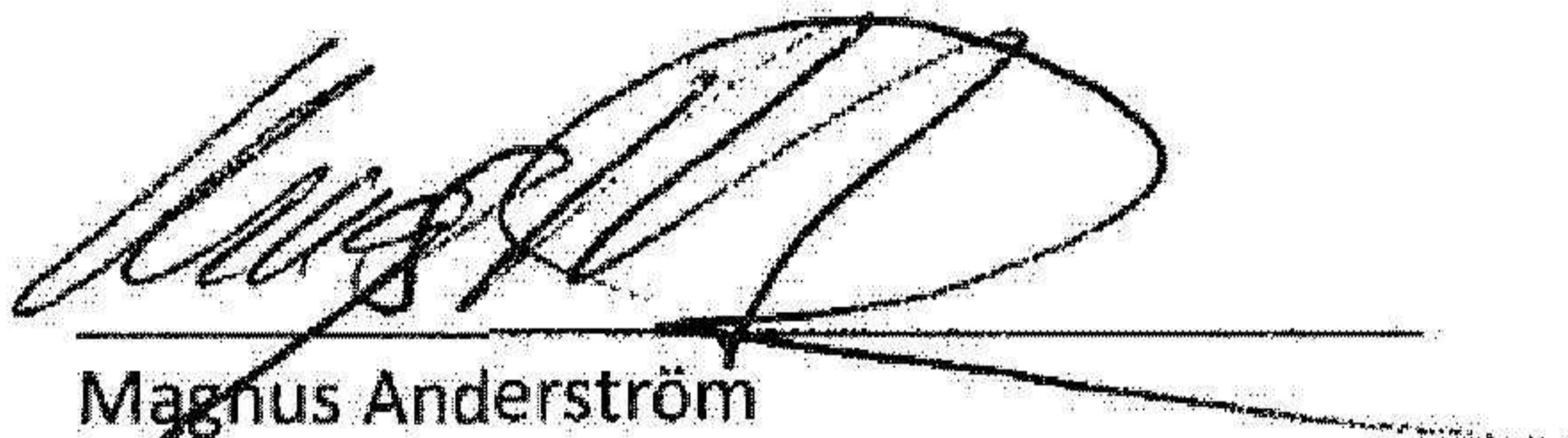
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Göteborg 2022-05-05



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

