

# Årsredovisning

för

## RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag

556504-2610

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-03-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2023-03-31

  
Glenn Buskens

**Årsredovisning**  
för  
**RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag**

556504-2610

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fast egendom och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterföretag till Vättersnäs Borås AB, org nr 556873-8537, som ingår i Vättersnäs-koncernen med Vättersnäs Förvaltnings AB, org nr 556576-0294, som moderföretag.

Vättersnäs Förvaltnings AB upprättar koncernredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	9 556	9 423	8 867	9 773	9 184
Resultat efter finansiella poster	4 109	5 080	4 051	4 307	5 141
Soliditet (%)	6,9	4,6	5,4	5,8	16,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	400 000	80 000	276 465	271 815	1 028 280
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-300 000		-300 000
Balanseras i ny räkning			271 815	-271 815	0
Årets resultat				881 882	881 882
<b>Utgående balans</b>	<b>400 000</b>	<b>80 000</b>	<b>248 280</b>	<b>881 882</b>	<b>1 610 162</b>

Aktiekapitalet består av 4000 aktier á 100kr.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	248 280
årets vinst	881 882
	<b>1 130 162</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	1 000 000
i ny räkning överföres	130 162
	<b>1 130 162</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		9 556 091 <b>9 556 091</b>	9 422 874 <b>9 422 874</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-4 107 289	-3 717 385
Administrationskostnader		-38 621	-31 279
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-855 399	-823 069
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 001 309</b>	<b>-4 571 733</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 554 782</b>	<b>4 851 141</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		1 521	530 237
Räntekostnader		-447 352	-301 390
<b>Resultat finansiella poster</b>		<b>-445 831</b>	<b>228 847</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 108 951</b>	<b>5 079 988</b>
Bokslutsdispositioner	2	-2 998 345	-4 718 748
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 110 606</b>	<b>361 240</b>
Skatt på årets resultat		-228 724	-89 425
<b>Årets resultat</b>		<b>881 882</b>	<b>271 815</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

3

38 197 265

37 693 202

Byggnadsinventarier

4

2 886 784

2 821 246

**41 084 049**

**40 514 448**

**Summa anläggningstillgångar**

**41 084 049**

**40 514 448**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

353 079

0

*Kassa och bank*

852 010

4 876 313

**Summa omsättningstillgångar**

**1 205 089**

**4 876 313**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**42 289 138**

**45 390 761**

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		400 000	400 000
Reservfond		80 000	80 000
		<b>480 000</b>	<b>480 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		248 280	276 464
Årets resultat		881 882	271 815
		<b>1 130 162</b>	<b>548 279</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 610 162</b>	<b>1 028 279</b>

#### Obeskattade reserver

5 1 621 592 1 323 247

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld 6 2 768 063 2 602 925

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag 7 8 843 306 12 604 002

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 9	25 750 000	26 750 000
Leverantörsskulder		996 040	291 258
Aktuella skatteskulder		95 334	161 191
Övriga skulder		0	13 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		604 641	616 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 446 015</b>	<b>27 832 308</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 289 138 45 390 761

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över dess löptid.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

#### Materialla anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggnings tillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Tak & Fasad	20 år
Installationer	20 år
Inre underhåll	20 år
Lokalanpassningar	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

## **Nedskrivningar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

## **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

## Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse

## Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

## Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förändring av överavskrivningar	298 345	418 748
Lämnade koncernbidrag	2 700 000	4 300 000
	<b>2 998 345</b>	<b>4 718 748</b>

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 844 481	50 844 481
Inköp	1 115 582	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 960 063</b>	<b>50 844 481</b>
Ingående avskrivningar	-13 151 279	-12 551 462
Årets avskrivningar	-611 519	-599 817
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 762 798</b>	<b>-13 151 279</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 197 265</b>	<b>37 693 202</b>

**Not 4 Byggnadsinventarier**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 889 278	3 321 385
Inköp	309 418	567 893
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 198 696</b>	<b>3 889 278</b>
Ingående avskrivningar	-1 068 032	-844 780
Årets avskrivningar	-243 880	-223 252
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 311 912</b>	<b>-1 068 032</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 886 784</b>	<b>2 821 246</b>

**Not 5 Obeskattade reserver**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	1 621 592	1 323 247
	<b>1 621 592</b>	<b>1 323 247</b>

**Not 6 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	2 602 925	2 536 697
Årets avsättning redovisad i resultaträkningen	165 138	66 228
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 768 063</b>	<b>2 602 925</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Vättersnäs Borås AB	8 843 306	12 604 002
	<b>8 843 306</b>	<b>12 604 002</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2023 samt del av lån som kommer att amorteras under 2023.

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckning	52 300 000	52 300 000
	<b>52 300 000</b>	<b>52 300 000</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader.

Högre energipriser och materialpriser kan innebära ökade kostnader för löpande drift av fastigheterna och eventuella projekt.

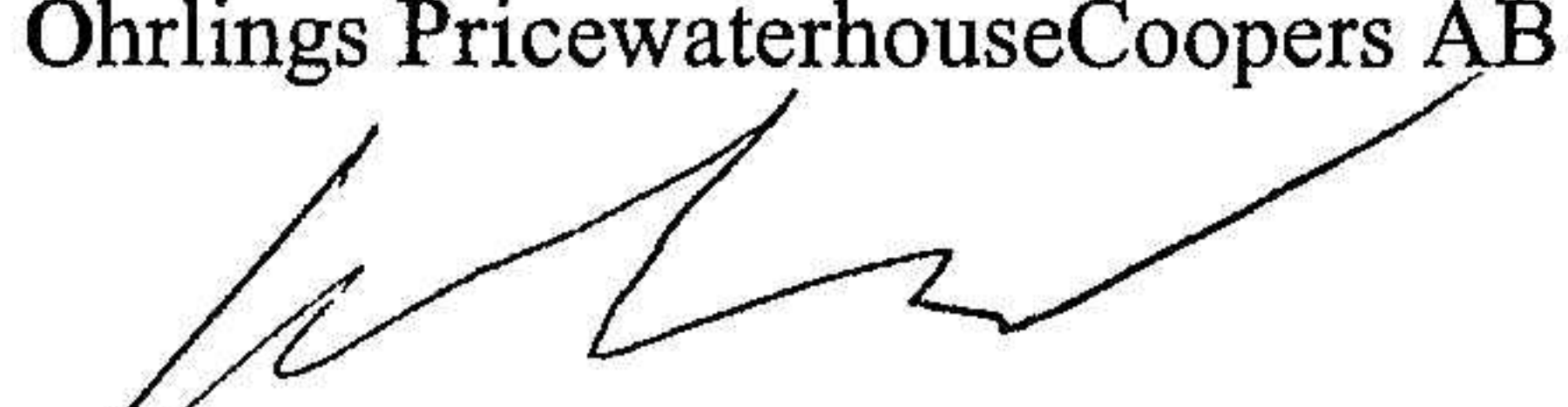
Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Vättersnäs-koncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Göteborg 2023-03-31

  
Glenn Buskens

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag, org.nr 556504-2610

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RHL Fastigheter i Borås Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

✓

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till RHL Fastigheter i Borås Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 31 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor