

Organisationsnummer  
556659-5590

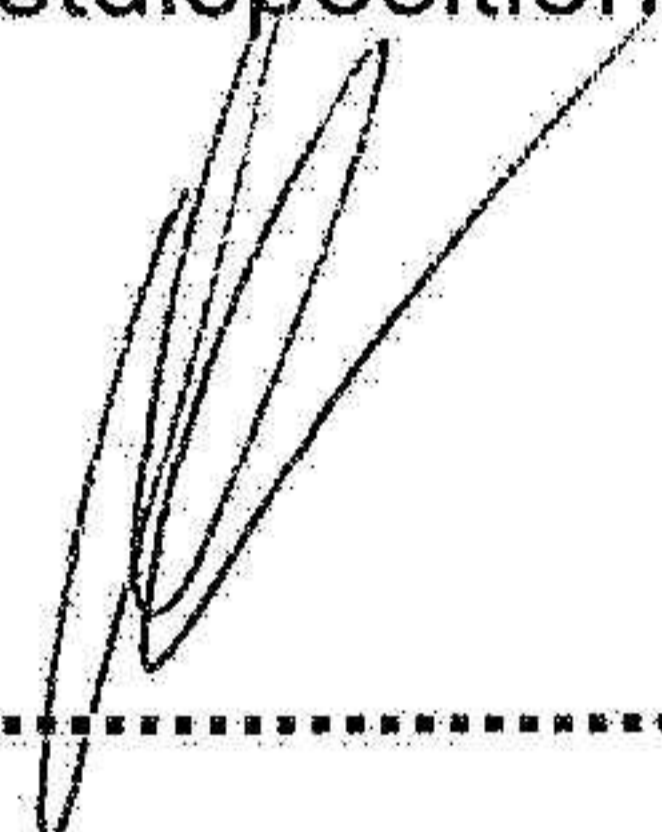
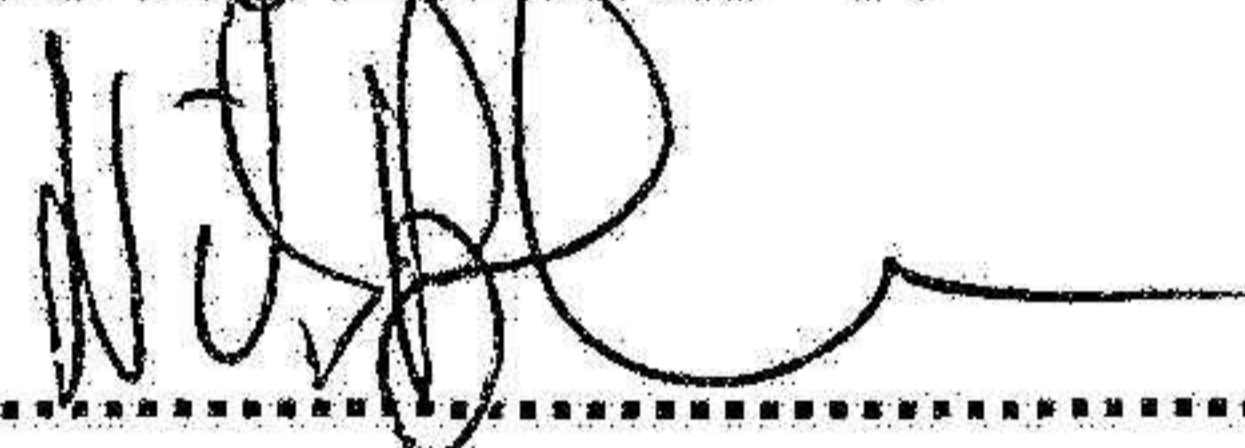
Svenska Hus Morängatan AB

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 fastställts på ordinarie årsstämma 2023-05-19. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-05-19



Organisationsnummer  
556659-5590

Svenska Hus Morängatan AB

ÅRSREDOVISNING  
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

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

ank=20230601:2023060200281

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Härmed får styrelsen i Svenska Hus Morängatan AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

	2018	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning	4 877 518	5 002 841	5 030 864	5 113 126	5 207 077
Resultat efter finansnetto	-55 669	-482 587	-1 421 451	-1 037 700	-1 075 187
Balansomslutning	86 432 230	84 278 188	87 983 542	87 331 890	86 367 349

**Information om verksamheten**

Bolaget skall äga och förvalta fast och lös egendom, företrädesvis fastigheter och aktier, och i övrigt driva handel med dessa rörelseslag samt därmed förenlig verksamhet.

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.

**Förändring av eget kapital**

Förändring av eget kapital	Aktie kapital	Fritt eget kapital
Ingående saldo	100 000	0
Aktieägartillskott		2 101 713
Årets resultat		-2 101 713
<b>Utgående saldo</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>

**Förslag till behandling av den uppkomna förlusten**

Styrelsen föreslår att de till årsstämman förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående resultat	2 101 713
Årets resultat	-2 101 713

**Summa** 0

Disponeras på följande sätt

balanseras i ny räkning 0

**Summa** 0

<b>RESULTATRÄKNING (Kr)</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		5 207 077	5 113 126
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>5 207 077</b>	<b>5 113 126</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader		-1 174 794	-1 173 054
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	2	-2 390 283	-2 390 282
Övriga rörelsekostnader		-319 950	-315 027
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 885 027</b>	<b>-3 878 363</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 322 050</b>	<b>1 234 763</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		150	1 936
Ränteintäkter koncern		229 700	169 231
Räntekostnader		-1 853 209	-1 255 620
Räntekostnader koncern		-773 878	-1 188 010
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 397 237</b>	<b>-2 272 463</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 075 187</b>	<b>-1 037 700</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning periodiseringsfond		0	-186 137
Lämnade koncernbidrag		-1 149 082	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 224 269</b>	<b>-1 223 837</b>
Skatt på årets resultat		122 556	7 644
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 101 713</b>	<b>-1 216 193</b>

<b>BALANSRÄKNING (Kr)</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	2	76 592 716	78 982 999
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 592 716</b>	<b>78 982 999</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran		673 471	550 794
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>673 471</b>	<b>550 794</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 266 187</b>	<b>79 533 793</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		72	14 202
Fordringar hos koncernföretag		8 838 977	7 656 658
Övriga fordringar		151 977	5 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 136	121 414
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 101 162</b>	<b>7 798 097</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>86 367 349</b>	<b>87 331 890</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 367 349</b>	<b>87 331 890</b>

<b>BALANSRÄKNING (Kr)</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (1.000 aktier med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 101 713	1 216 193
Årets resultat		-2 101 713	-1 216 193
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		306 876	306 876
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>306 876</b>	<b>306 876</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	3	0	84 813 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>84 813 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	3	84 813 000	1 009 600
Aktuella skatteskulder		178 413	251 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		969 060	850 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>85 960 473</b>	<b>2 112 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 367 349</b>	<b>87 331 890</b>

## NOTAPPARAT (Kr)

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

Övergången till detta allmänna råd har inneburit att övergångseffekten för uppskjuten skatt redovisats direkt mot eget kapital. Med hänsyn till att avskrivningarna nu baseras på en komponentansats har avskrivningarna ökat i förhållande till tidigare år. Jämförelsetalen för år 2013 har inte räknats om.

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.

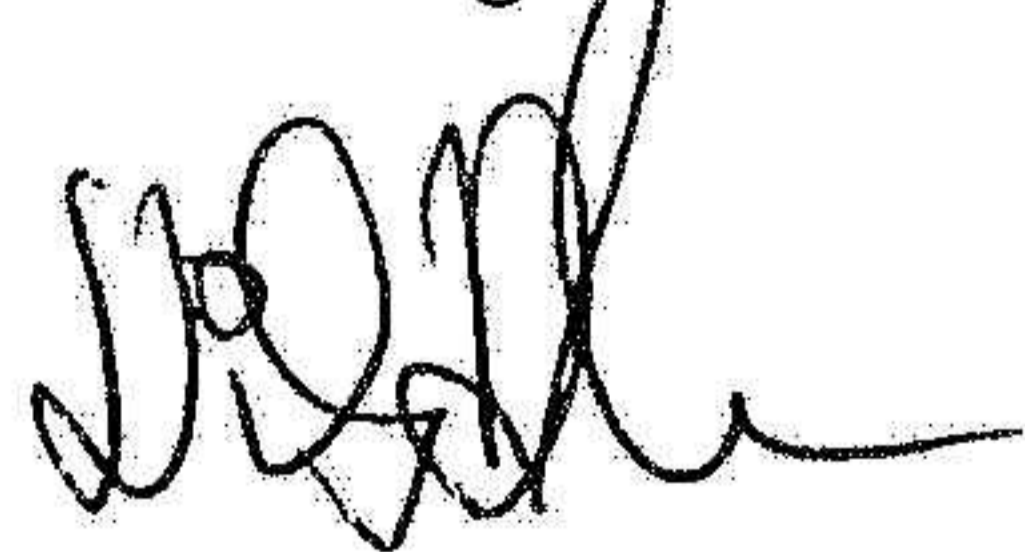
## NOTAPPARAT (Kr)

Not 2	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	89 737 988	89 737 988
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>89 737 988</b>	<b>89 737 988</b>
	Ingående ack. avskrivningar	-10 754 989	-8 364 707
	Årets avskrivningar	-2 390 283	-2 390 282
	<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-13 145 272</b>	<b>-10 754 989</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>76 592 716</b>	<b>78 982 999</b>
Not 3	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	Lån som förfaller inom 1 år	84 813 000	1 009 600
	Lån som förfaller om 1-5 år	0	84 813 000
	Lån som förfaller senare än 5 år	0	0
	<b>Summa</b>	<b>84 813 000</b>	<b>85 822 600</b>

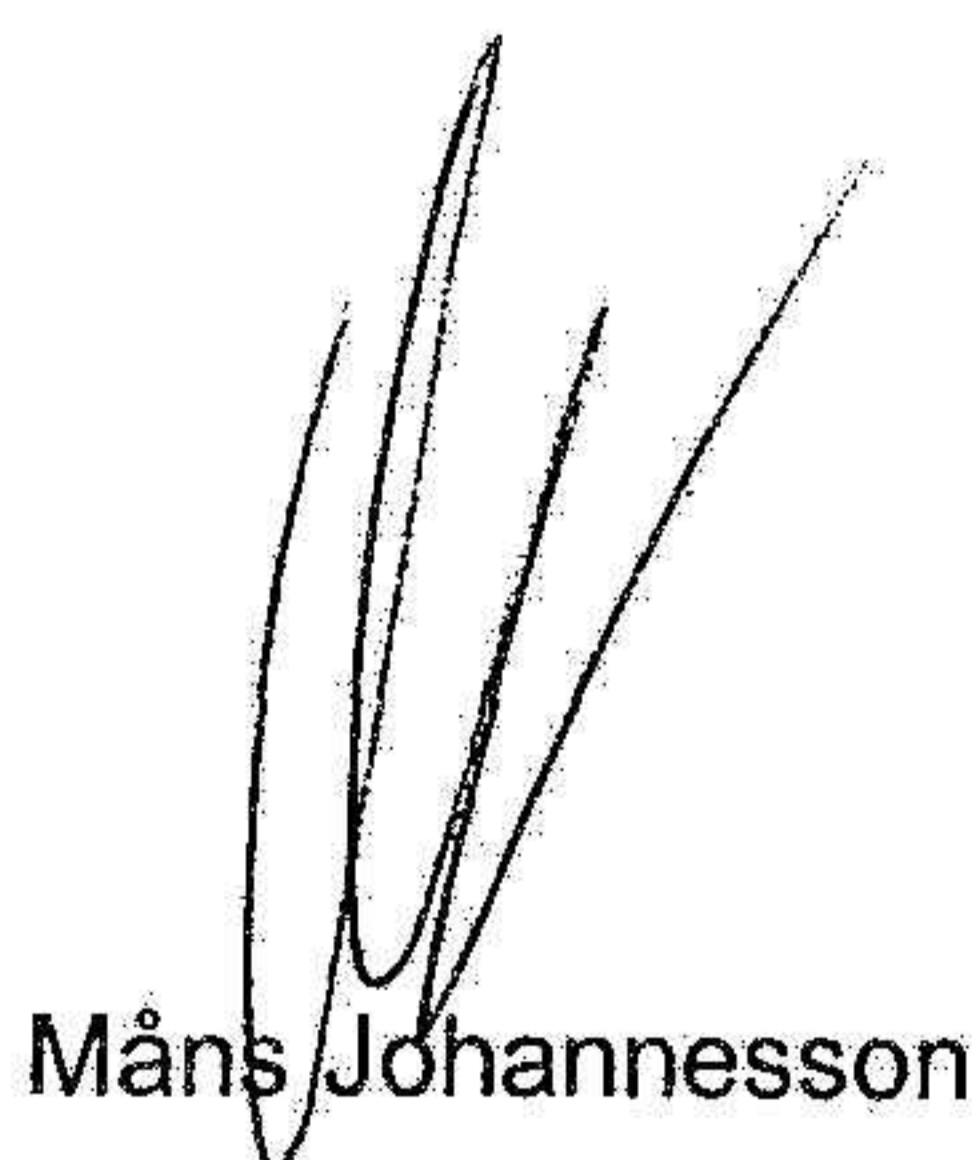
Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2022-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 83 000 000 (80 000 000). Derivatens marknadsvärde per 2022-12-31 uppgick till 1 824 934 (1 858 007). För derivaten tillämpas säkerhetsredovisning.

Not 4	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	87 500 000	87 500 000
	<b>Summa</b>	<b>87 500 000</b>	<b>87 500 000</b>

Göteborg 2023-05-17

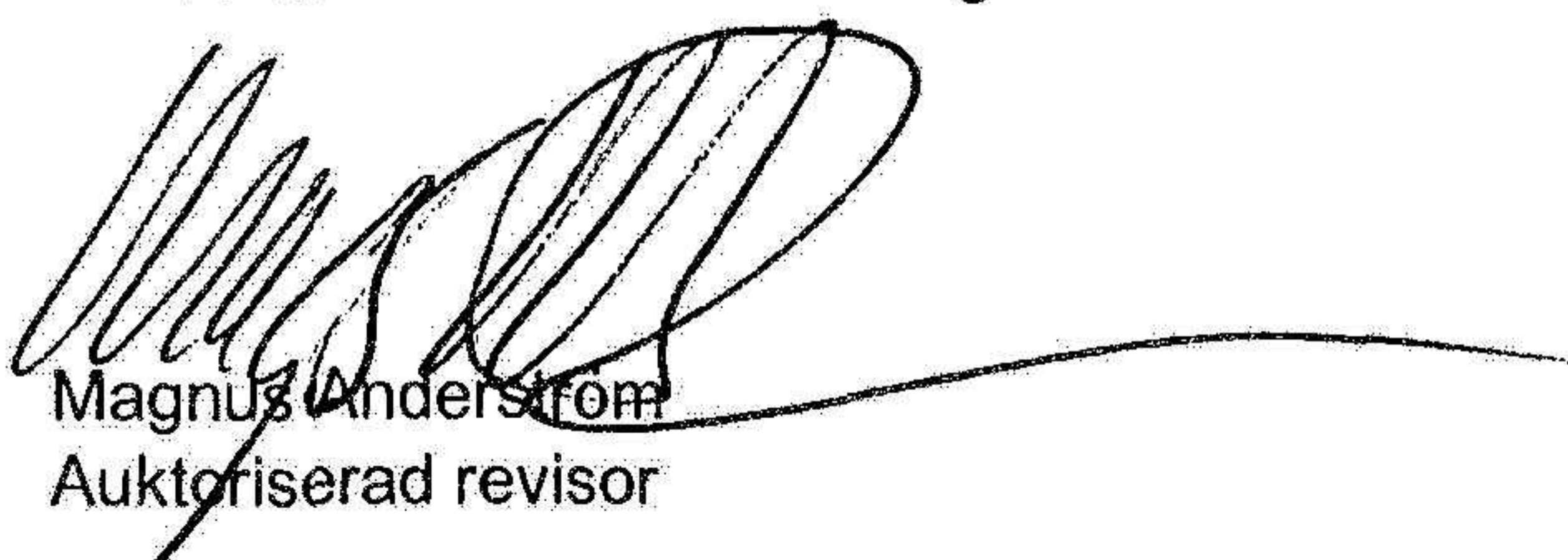
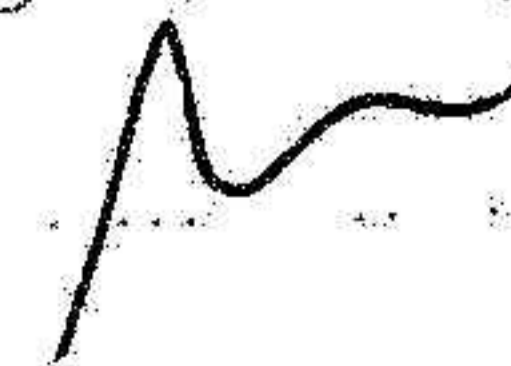


Nils Rydh



Måns Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits den 2023-05-17


Magnus Andersson  
Auktoriserad revisorFotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas


## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Hus Morängatan AB

Org.nr 556659-5590

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Hus Morängatan 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 Morängatan ABs finansiella ställning per 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus Morängatan AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 Morängatan 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus Morängatan 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:

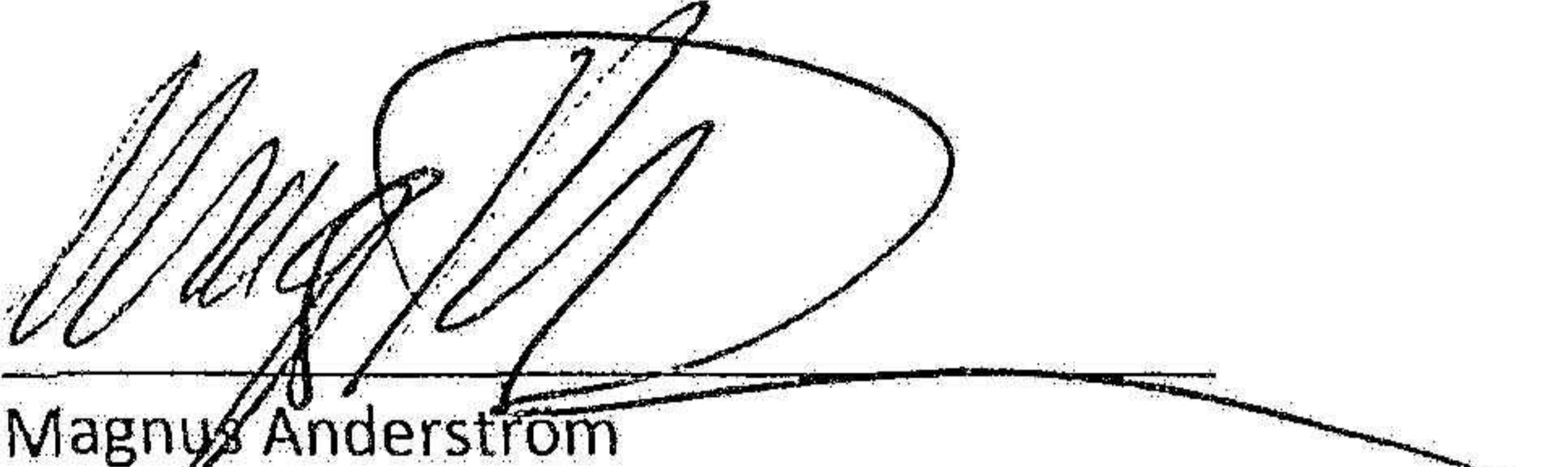
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Göteborg den 17 maj 2023



Magnus Anderström  
Auktoriserad revisor

ank=20230601:2023060200292

fotokopians överensstämmelse  
med originalet

