

# Årsredovisning

för

## AB Svensbo

556689-7343

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Sven Gustafsson, Styrelseledamot

2024-07-09

Styrelsen och verkställande direktören för AB Svensbo avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter genom sina koncern- och intressebolag.

Bolaget är dotterbolag till Västerstaden Holding AB (559141-1177) som även upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	16	2 128	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-7 901	18 656	34 010	20 378	-15 380
Soliditet (%)	69	70	66	69	65

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	382 260 839	31 527 938	<b>413 888 777</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		31 527 938	-31 527 938	<b>0</b>
Årets resultat			-1 453 824	<b>-1 453 824</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>413 788 777</b>	<b>-1 453 824</b>	<b>412 434 953</b>

Erhållna villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 50 182 434 kr (50 182 434 kr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	413 788 777
årets förlust	-1 453 824
	<b>412 334 953</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	412 334 953
	<b>412 334 953</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		16 200	2 128 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>16 200</b>	<b>2 128 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-507 728	-170 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-507 728</b>	<b>-170 580</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-491 528</b>	<b>1 957 420</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	1	-2 983 780	17 621 083
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	647 110
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	4 048 992	3 010 371
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-3 366 569	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-5 107 790	-4 579 703
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 409 147</b>	<b>16 698 861</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 900 675</b>	<b>18 656 281</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		6 735 557	58 168 506
Lämnade koncernbidrag		-288 706	-45 296 849
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>6 446 851</b>	<b>12 871 657</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 453 824</b>	<b>31 527 938</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 453 824</b>	<b>31 527 938</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	4	377 002 099	362 156 855
Fordringar hos koncernföretag	5	158 144 031	111 607 330
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	44 415 815	43 132 058
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	2 539 562	2 418 630
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>582 101 507</b>	<b>519 314 873</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>582 101 507</b>	<b>519 314 873</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		0	532 000
Övriga fordringar	8	7 837 501	35 797 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 708 511	2 544 805
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 546 012</b>	<b>38 874 346</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		7 279 572	32 353 652
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 279 572</b>	<b>32 353 652</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 825 584</b>	<b>71 227 998</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

600 927 091

590 542 871

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		413 788 777	382 260 839
Årets resultat		-1 453 824	31 527 938
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>412 334 953</b>	<b>413 788 777</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>412 434 953</b>	<b>413 888 777</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till koncernföretag		128 566 493	116 444 798
Övriga skulder		56 354 091	58 150 870
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>184 920 584</b>	<b>174 595 668</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		407 867	108 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 163 687	1 950 173
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 571 554</b>	<b>2 058 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>600 927 091</b>	<b>590 542 871</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Not 1 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat från andelar i kommanditbolag	-493 316	-312 274
Resultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-2 490 464	60 703 357
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	0	-42 770 000
	<b>-2 983 780</b>	<b>17 621 083</b>

#### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter som avser fordringar på koncernföretag	3 708 513	2 544 805
Övriga ränteintäkter	340 479	465 566
	<b>4 048 992</b>	<b>3 010 371</b>

#### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	2 837 786	1 824 873
Övriga räntekostnader	2 270 004	2 754 830
	<b>5 107 790</b>	<b>4 579 703</b>

#### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	419 644 553	399 386 827
Lämnade aktieägartillskott	18 707 679	0
Eget uttag / Egen insättning	0	-1 050 000
Erhållna/Återbetalda aktieägartillskott	0	42 770 000
Försäljningar	0	-21 150 000
Resultat från KB	-493 316	-312 274
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>437 858 916</b>	<b>419 644 553</b>
Ingående nedskrivningar	-57 487 698	-14 717 698
Årets nedskrivningar	-3 369 119	-42 770 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-60 856 817</b>	<b>-57 487 698</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>377 002 099</b>	<b>362 156 855</b>

#### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 607 330	141 314 509
Tillkommande fordringar	55 080 278	1 427 200
Avgående fordringar	-22 483 178	-21 758 114
Omklassificering till långfr skuld koncernföretag	13 939 601	-9 376 265
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 144 031</b>	<b>111 607 330</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 144 031</b>	<b>111 607 330</b>

#### Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 132 058	43 132 058
Inköp	1 283 757	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 415 815</b>	<b>43 132 058</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 415 815</b>	<b>43 132 058</b>

**Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 418 630	2 418 630
Tillkommande fordringar	120 932	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 539 562</b>	<b>2 418 630</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 539 562</b>	<b>2 418 630</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	35 797 541	0
Tillkommande fordringar		35 797 541
Avgående fordringar	-27 960 040	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 837 501</b>	<b>35 797 541</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 837 501</b>	<b>35 797 541</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

För Långfristiga skulder finns ingen amorteringsplan upprättad.

**Not 10 Eventualförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	12 555 000	14 091 471
Borgensförbindelse till förmån för annat bolag	241 177 120	243 653 624
Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag	619 494 380	667 902 000
	<b>873 226 500</b>	<b>925 647 095</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Pant i aktier	17 293 359	16 309 602
	<b>17 293 359</b>	<b>16 309 602</b>

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg 2024-06-28

*Sven Gustafsson*  
Sven Gustafsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-29

*Fredrik Waern*  
Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Svensbo , org.nr 556689-7343

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Svensbo för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Svensbos finansiella ställning per den 31 december 2023 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 AB Svensbo 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för AB Svensbo för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören 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 AB Svensbo 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 styrelseledamoten eller verkställande direktören 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 2024-06-29

*Fredrik Waern*

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor