

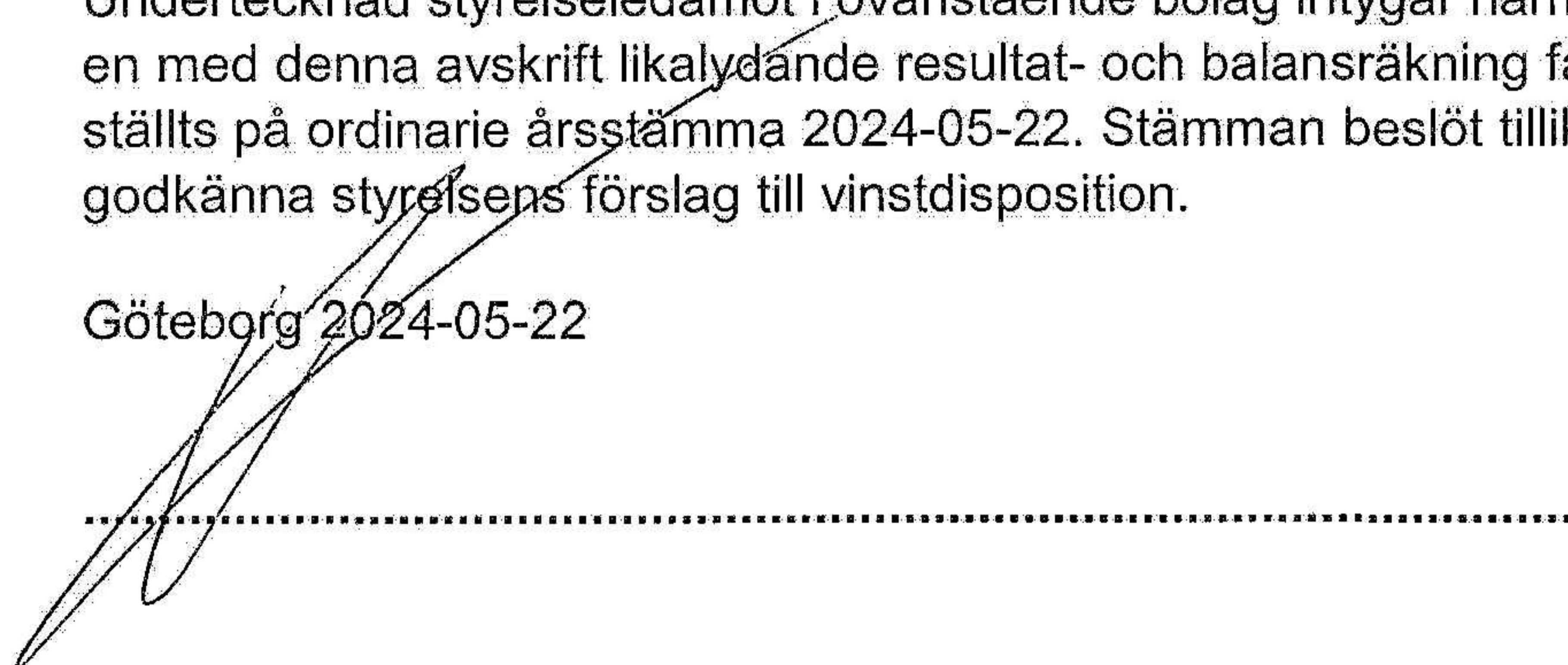
SVENSKA HUS I HÄSSLEHOLM AB

ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2023-01-01--2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma 2024-05-22. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2024-05-22

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be a cursive or semi-cursive script. The dotted line extends across the width of the page, starting from the left margin and ending near the right margin.

Organisationsnummer
556753-4952

SVENSKA HUS I HÄSSLEHOLM AB

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2023-01-01--2023-12-31

SVENSKA HUS I HÄSSLEHOLM AB

556753-4952

Sid 1 (9)

2024071021275

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i SVENSKA HUS I HÄSSLEHOLM AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	25 075	23 600	22 633	22 284	21 803
Resultat efter finansnetto	3 943	3 265	3 915	3 627	6 250
Balansomslutning	245 296	253 594	209 758	206 000	203 065

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av 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. Löner eller andra ersättningar har ej utgått.

Väsentliga händelser under och efter årets utgång

Inga väsentliga händelser 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	7 285 023
Utdelning		-5 000 000
Årets resultat		474 961
Utgående saldo	100 000	2 759 984

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	2 285 023
Årets resultat	474 961

Summa	2 759 984
--------------	------------------

Disponeras på följande sätt

Balanseras i ny räkning	2 759 984
-------------------------	-----------

Summa	2 759 984
--------------	------------------

SVENSKA HUS I HÄSSLEHOLM AB

556753-4952

Sid 3 (9)

RESULTATRÄKNING (Kr)	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		25 075 463	23 600 328
Summa rörelsens intäkter		25 075 463	23 600 328
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-10 640 097	-10 422 772
Av- och nedskrivning på materiella anläggningstil	2	-3 889 182	-3 383 421
Övriga rörelsekostnader		-1 565 135	-1 476 057
Summa rörelsens kostnader		-16 094 414	-15 282 250
Rörelseresultat		8 981 049	8 318 078
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12 108	6 067
Ränteintäkter koncern		5 574 889	1 246 555
Räntekostnader		-10 625 031	-4 207 822
Räntekostnad koncern		0	-2 097 861
Summa resultat från finansiella poster		-5 038 034	-5 053 061
Resultat efter finansiella poster		3 943 015	3 265 017
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-2 316 332	2 535 542
Avsättning till periodiseringsfond		0	0
Skatt på årets resultat		-1 151 722	-2 016 419
Årets resultat		474 961	3 784 140

SVENSKA HUS I HÄSSLEHOLM AB

556753-4952

Sid 4 (9)

2024071021277

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	199 245 289	193 534 820
Summa materiella anläggningstillgångar		199 245 289	193 534 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		76 261	68 940
Summa finansiella anläggningstillgångar		76 261	68 940
Summa anläggningstillgångar		199 321 550	193 603 760
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 162	98 396
Aktuella skattefordringar		604 648	114 272
Fordringar koncernföretag		43 775 371	58 997 698
Övriga fordringar		1 390 400	602 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		201 554	176 484
Summa kortfristiga fordringar		45 974 135	59 989 789
SUMMA TILLGÅNGAR		245 295 685	253 593 549

SVENSKA HUS I HÄSSLEHOLM AB

556753-4952

Sid 5 (9)

2024071021278

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1.000 aktier med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 285 023	3 500 883
Årets resultat		474 961	3 784 140
Summa fritt eget kapital		2 759 984	7 285 023
Summa eget kapital		2 859 984	7 385 023
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 904 978	1 904 978
Summa obeskattade reserver		1 904 978	1 904 978
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		17 582 140	16 423 097
Summa avsättningar		17 582 140	16 423 097
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	218 033 490	200 651 760
Övriga skulder		40 885	40 885
Summa långfristiga skulder		218 074 375	200 692 645
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	2 220 484	24 597 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 653 724	2 589 989
Summa kortfristiga skulder		4 874 208	27 187 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 295 685	253 593 549

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

SVENSKA HUS I HÄSSLEHOLM AB

556753-4952

Sid 7 (9)

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.

SVENSKA HUS I HÄSSLEHOLM AB

556753-4952

Sid 8 (9)

2024071021281

NOTAPPARAT (Kr)

Not 2 Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	219 926 829	204 624 418
Investeringar	9 599 651	15 320 051
Försäljning	0	-17 640
Utrangeringar	-141 864	0
Omklassificering	-668 152	0
Utgående anskaffningsvärden	228 716 464	219 926 829
Ingående ack avskrivningar	-26 392 009	-23 008 588
Årets avskrivningar	-3 853 647	-3 383 421
Utrangeringar	106 329	0
Omklassificering	668 152	0
Utgående ack. avskrivningar	-29 471 175	-26 392 009
Utgående planenligt restvärde	199 245 289	193 534 820
Not 3 Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	2 220 484	24 597 817
Lån som förfaller mellan 1 - 5 år	218 033 490	200 651 760
Lån som förfaller senare än 5 år	0	0
Summa	220 253 974	225 249 577

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2023-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 220 000 000 (225 000 000). Derivatens marknadsvärde per 2023-12-31 uppgick till 3 948 471 (8 785 530). För derivaten tillämpas säkerhetsredovisning.

Not 4 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	227 475 000	227 475 000
Summa	227 475 000	227 475 000

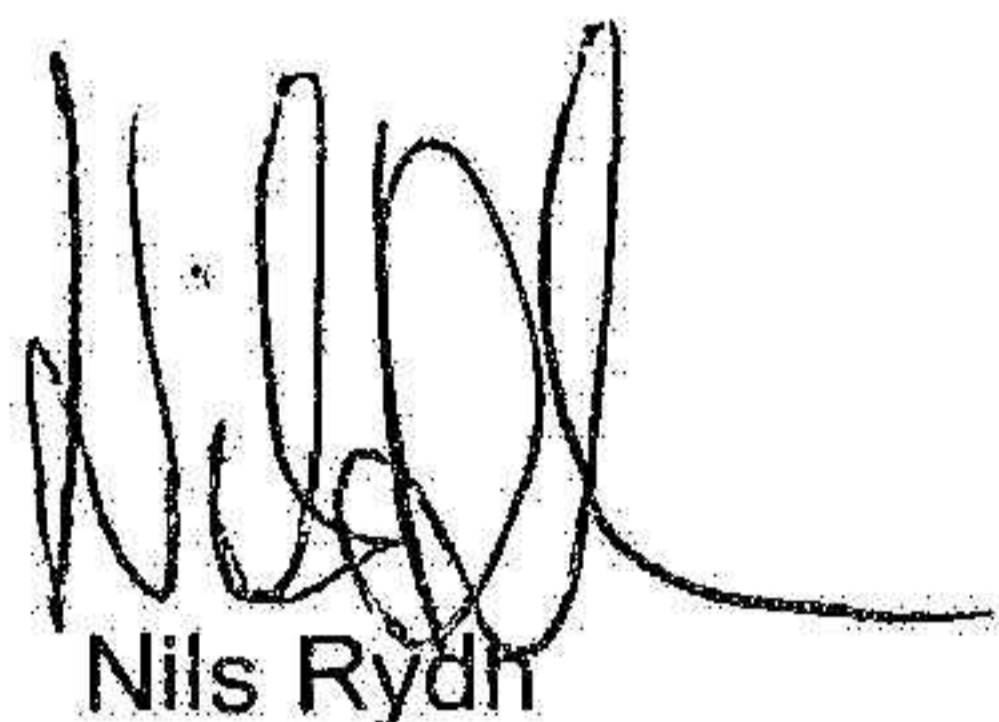
2024071021282

SVENSKA HUS I HÄSSLEHOLM AB
556753-4952

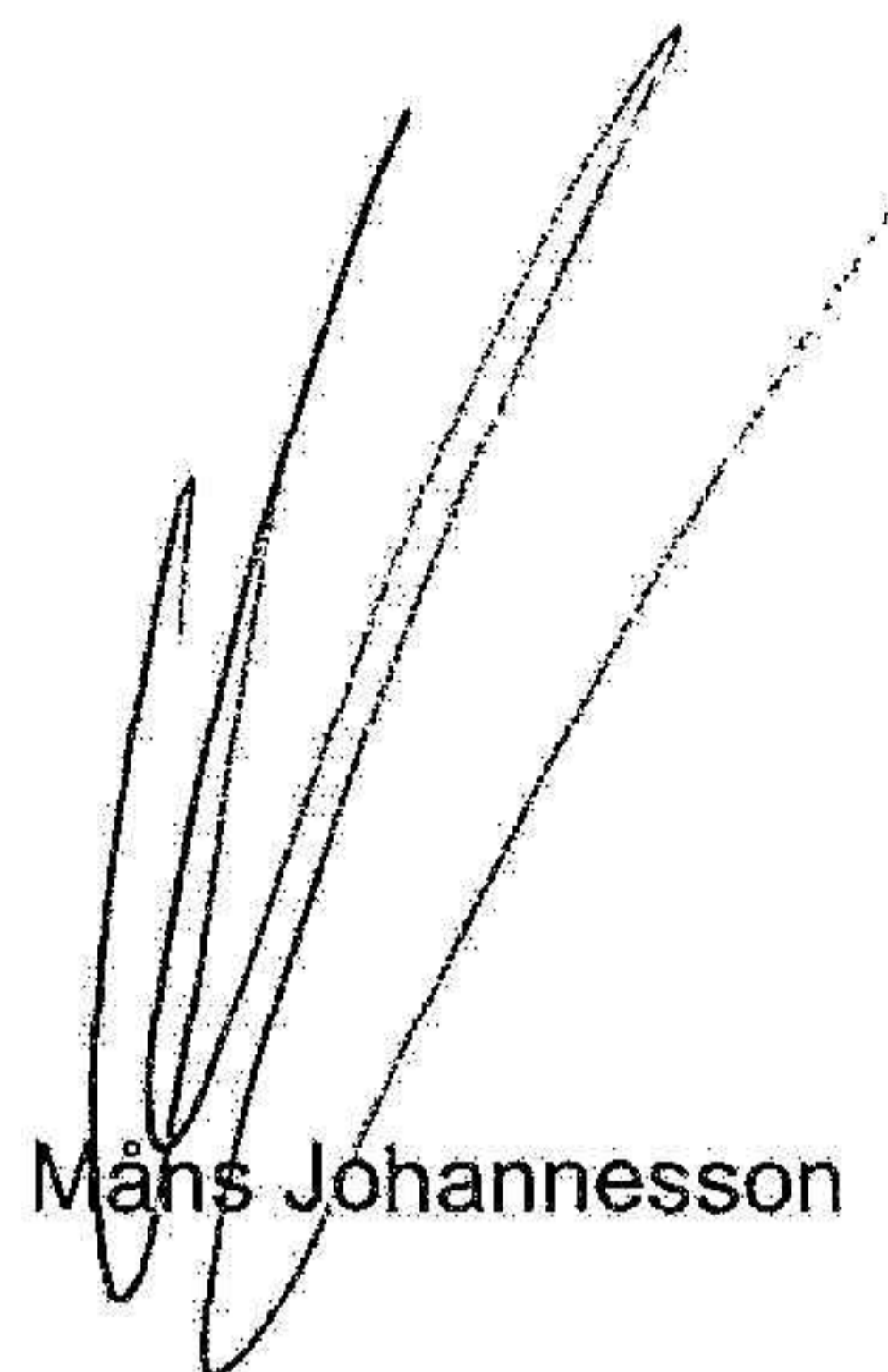
Sid 9 (9)

NOTAPPARAT (Kr)

Göteborg 2024-05-21

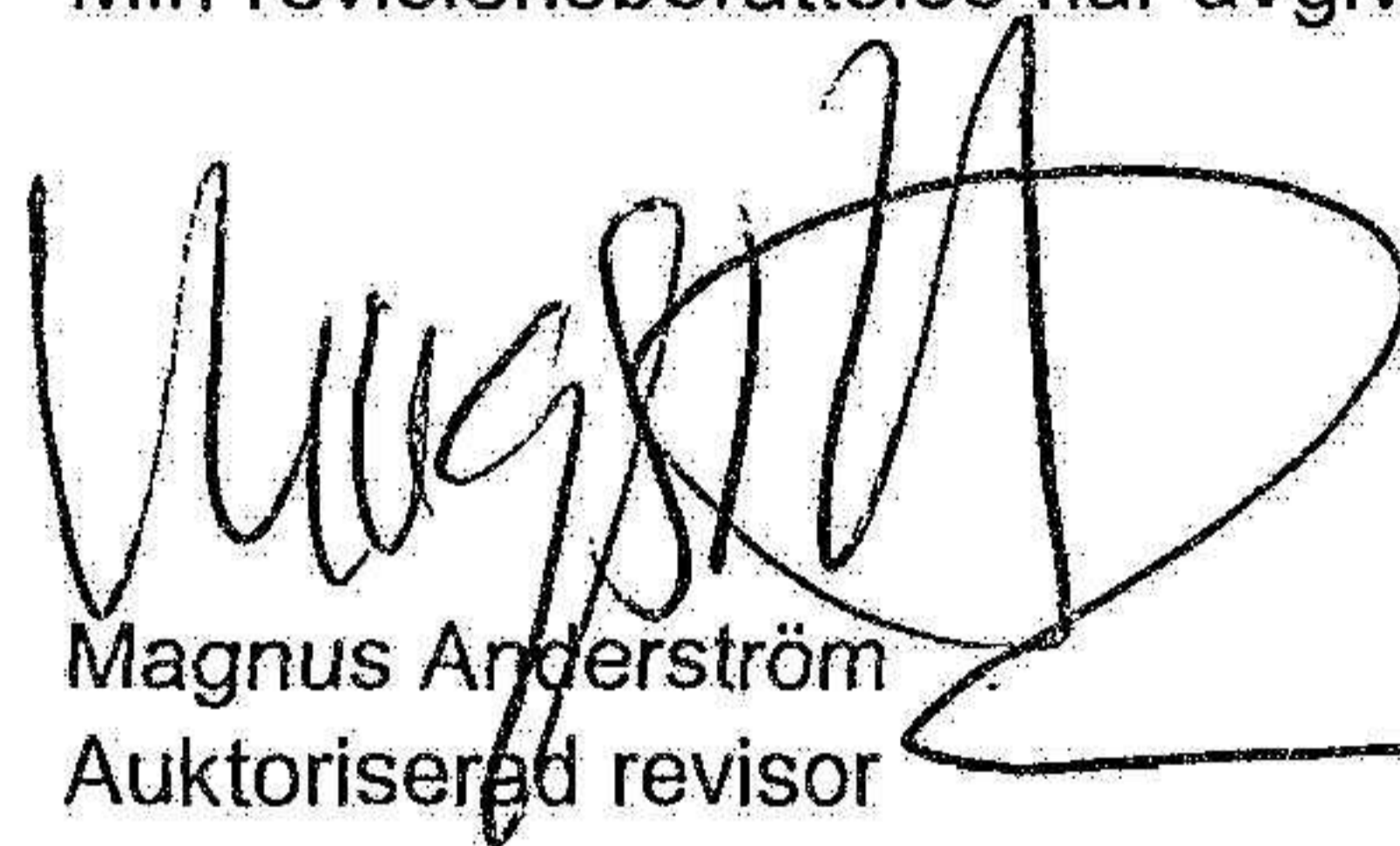


Nils Rydh



Måns Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-05-21



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Hus i Hässleholm AB
Org.nr 556753-4952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Hus i Hässleholm AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Hus i Hässleholm ABs finansiella ställning per 2023-12-31 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 i Hässleholm 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. 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 Svenska Hus i Hässleholm AB för räkenskapsåret 2023 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 i Hässleholm 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 revisorssed 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 revisorssed 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.

2024071021287

Göteborg 2024-05-21



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor