

Årsredovisning
för
AB Svensbo Uddevalla Två
556962-6889

Räkenskapsåret
2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Svensbo Uddevalla Två intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 15/6 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Göteborg 15/6 2022


Sven Gustafsson

Styrelsen för AB Svensbo Uddevalla Två avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Bolaget äger hälften av fastigheten Bilde 2 i Uddevalla. Resterande hälft av den delägda fastigheten ägs av systerbolaget Vision Fastigheter Uddevalla AB (556605-1081).

Bolaget är dotterbolag till AB Svensbo (556689-7343).

Redovisning av delägda fastigheter

Bolaget är delägare i en fastighet. Bokföringen upprättas för hela fastigheten. I den externa redovisningen för bolaget upptas andel av fastighetens intäkter, kostnader, tillgångar och skulder samt fastighetsinteckningar motsvarande ägd andel. Delägarna är i normalfallet solidariskt ansvariga för fastighetens skulder, inklusive lån till kreditinstitut.

Skillnad mellan redovisade skulder, enligt tidigare benämnd klyvningsmetod, och fastighetens totala skulder upptas som en eventualförbindelse, benämnd Ansvar för skulder relaterade till delägd fastighet. Kreditinstitut har erhållit fastighetsinteckningar i hela fastigheten som säkerhet för lämnade lån. Bolagets åtagande mot kreditinstitut är därmed i praktiken begränsat och redovisade belopp inom linjen i form av ställda säkerheter och eventualförbindelser är således en form av bruttoredovisning.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 524	4 490	4 471	4 405
Resultat efter finansiella poster	931	-14	700	-1 255
Soliditet (%)	16	15	15	0

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	8 855 969	-142 071	8 763 898
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-142 071	142 071	0
Årets resultat			-64 663	-64 663
Belopp vid årets utgång	50 000	8 713 898	-64 663	8 699 235

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 8 260 503 (8 260 503).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 713 898
årets förlust	-64 663
	8 649 235
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 649 235
	8 649 235

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		4 524 436	4 489 538
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 524 436	4 489 538
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 889 902	-2 728 090
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 142 838	-1 142 838
Summa rörelsekostnader		-3 032 740	-3 870 928
Rörelseresultat		1 491 696	618 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	9 221	5 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-569 989	-638 072
Summa finansiella poster		-560 768	-632 822
Resultat efter finansiella poster		930 928	-14 212
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-995 591	-127 859
Summa bokslutsdispositioner		-995 591	-127 859
Resultat före skatt		-64 663	-142 071
Årets resultat		-64 663	-142 071

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

53 669 538

54 812 376

Summa materiella anläggningstillgångar

53 669 538

54 812 376

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

3

26 550

522 141

Summa finansiella anläggningstillgångar

26 550

522 141

Summa anläggningstillgångar

53 696 088

55 334 517

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

877 760

717 774

Övriga fordringar

17 422

428 072

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 549

5 250

Summa kortfristiga fordringar

904 731

1 151 096

Kassa och bank

Kassa och bank

1 018 216

1 056 658

Summa kassa och bank

1 018 216

1 056 658

Summa omsättningstillgångar

1 922 947

2 207 754

SUMMA TILLGÅNGAR

55 619 035

57 542 271

2022062709492

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 713 898

8 855 969

Årets resultat

-64 663

-142 071

Summa fritt eget kapital

8 649 234

8 713 898

Summa eget kapital

8 699 234

8 763 898

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

44 302 500

45 787 500

Summa långfristiga skulder

44 302 500

45 787 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 485 000

1 485 000

Leverantörsskulder

76 936

63 106

Skatteskulder

221 000

648 711

Övriga skulder

71 492

40 589

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

762 872

753 468

Summa kortfristiga skulder

2 617 301

2 990 874

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 619 035

57 542 271

556962709493

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter som avser fordringar i koncernföretag	9 221	5 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0
	9 221	5 250

Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 002 631	61 002 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 002 631	61 002 631
Ingående avskrivningar	-6 190 255	-5 047 417
Årets avskrivningar	-1 142 838	-1 142 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 333 093	-6 190 255
Utgående redovisat värde	53 669 538	54 812 376

Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	522 141	0
Tillkommande fordringar	500 000	372 141
Avgående fordringar	-995 591	0
Omklassificeringar	0	150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 550	522 141
Utgående redovisat värde	26 550	522 141

Not 4 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	38 362 500	39 847 500
	38 362 500	39 847 500

Not Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ansvar för skulder relaterade till delägda fastigheter	55 880 051	57 310 913
	55 880 051	57 310 913

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
	47 000 000	47 000 000

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Sven Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

Deltagare

FÖRVALTNINGS AB VÄSTERSTADEN 556221-0285 Sverige

Påverkare

Cathrin Good
cathrin.good@vasterstaden.se

Leveranskanal: E-post

AB SVENSBO UDDEVALLA TVÅ 556962-6889 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-13 11:56:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Gustafsson

Datum

Sven Gustafsson
Styrelseledamot
sa.gustafsson@hotmail.com

Leveranskanal: E-post

KPMG AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-13 17:42:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Fredrik Johan Gustav
Waern

Datum

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor
fredrik.waern@kpmg.se

Leveranskanal: E-post

Granskare

Henrik Blom
henrik.blom@kpmg.se

Leveranskanal: E-post

Granskare

Edith Jakobsson
edith.jakobsson@kpmg.se

Leveranskanal: E-post



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Svensbo Uddevalla Två, org. nr 556962-6889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Svensbo Uddevalla Två för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Svensbo Uddevalla Tvås finansiella ställning per den 31 december 2021 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 AB Svensbo Uddevalla Två 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 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 uppger, 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 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 AB Svensbo Uddevalla Två för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Svensbo Uddevalla Två enligt god revisors sed 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 styrelseledamoten 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.

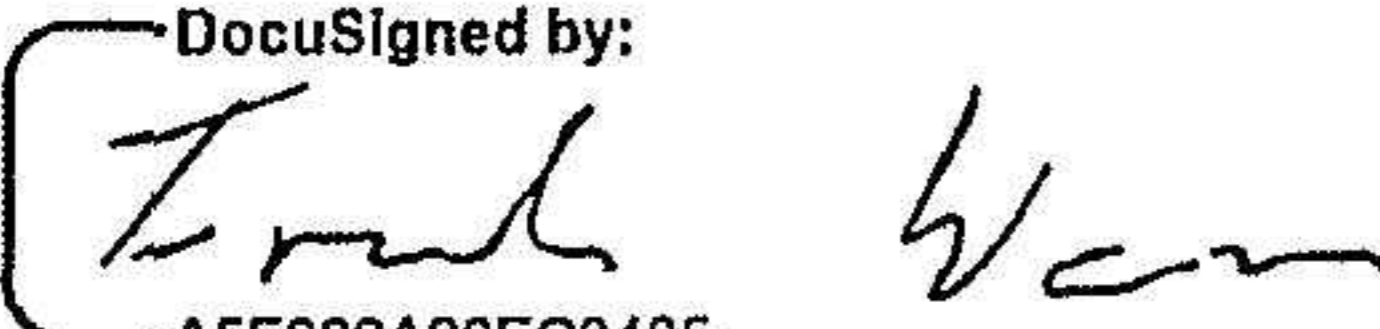
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 2022-06-13

DocuSigned by:

 A5F229A29EC3485...
 Fredrik Waern
 Auktoriserad revisor

202206270949

Certificate Of Completion

Envelope Id: 04E2DF8AC31744C6AD05CE727924EC45
Subject: Please DocuSign: AB Svensbo Uddevalla Två RB 2021.docx
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Anne Muda
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
anne.muda@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
6/10/2022 10:25:51 AM

Holder: Anne Muda
anne.muda@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Fredrik Waern
fredrik.waern@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
[Signature]
A5F229A29EC3485..

Timestamp

Sent: 6/10/2022 10:26:22 AM
Viewed: 6/13/2022 8:11:03 PM
Signed: 6/13/2022 8:11:07 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to fredrik.waern@kpmg.se
Using IP Address: 195.84.56.2

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 4549ffb2-e7c1-5bd6-bbd6-084f479734be
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/13/2022 8:10:53 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Edith Jakobsson
Edith.Jakobsson@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Status

COPIED

Timestamp

Sent: 6/13/2022 8:11:08 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events

Signature

Timestamp

00560792702

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

6/10/2022 10:26:22 AM

Certified Delivered

Security Checked

6/13/2022 8:11:03 PM

Signing Complete

Security Checked

6/13/2022 8:11:07 PM

Completed

Security Checked

6/13/2022 8:11:08 PM

Payment Events

Status

Timestamps