

# Årsredovisning

## Svanhagen Fastigheter AB

Org.nr 556760-9408

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Svanhagen Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 20 februari 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Skå den 20 februari 2023



Fredrik Rindås

KOPIA

# Årsredovisning

## Svanhagen Fastigheter AB

Org.nr 556760-9408

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 *ms*

2023022309106

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Svanhagen Fastigheter AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-9

Styrelsens säte: Skå

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

*m*  
*R*

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Fastigheten uthyres fr.o.m. oktober 2009 i sin helhet till ICA Nära Skå som bedriver ICA-verksamhet.

#### Ägarförhållanden

Bolaget ägs fr.o.m. 2015-04-01 till 100% av Klura Holding AB, org nr 559002-6463.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 880	2 006	2 002	2 147
Resultat efter finansiella poster	792	1 096	1 155	1 201
Balansomslutning	12 841	9 661	9 714	10 041
Soliditet (%)	6	10	10	10

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### 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	12 484	870 109	982 593
Disposition enligt beslut av årsstämman:		870 109	-870 109	0
Utdelning		-850 000		-850 000
Årets resultat			611 193	611 193
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>32 593</b>	<b>611 193</b>	<b>743 786</b> <i>m</i>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 593
årets vinst	611 193
	<b>643 786</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	600 000
i ny räkning överföres	43 786
	<b>643 786</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:

Vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till

- resultatutvecklingen under perioden 1 januari till 20 februari 2023
- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. *m.s*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning		1 879 984	2 006 352
Övriga rörelseintäkter		20 000	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 899 984</b>	<b>2 006 352</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-733 284	-599 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 300	-192 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-925 584</b>	<b>-791 386</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>974 400</b>	<b>1 214 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	2	56 836	0
Räntekostnader		-239 303	-119 043
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-182 467</b>	<b>-119 043</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>791 933</b>	<b>1 095 923</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-22 200	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>769 733</b>	<b>1 095 923</b>
Skatt på årets resultat		-158 540	-225 814
<b>Årets resultat</b>		<b>611 193</b>	<b>870 109</b>

2023022309110

ms  
E

**Balansräkning** **Not** **2022-12-31** **2021-12-31**  
1

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	8 684 541	8 876 841
Inventarier	4	0	0

**Summa materiella anläggningstillgångar** **8 684 541** **8 876 841**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	5	3 395 675	0
-------------------------------	---	-----------	---

**Summa anläggningstillgångar** **12 080 216** **8 876 841**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		166 383	364 502
Förutbetalda kostnader		15 554	14 216

**Summa kortfristiga fordringar** **181 937** **378 718**

*Kassa och bank*

Kassa och bank		578 803	405 163
----------------	--	---------	---------

**Summa kassa och bank** **578 803** **405 163**

**Summa omsättningstillgångar** **760 740** **783 881**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **12 840 956** **9 660 722**

2023022309111

*mi*  
*A*

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<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		32 593	12 484
Årets resultat		611 193	870 109
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>643 786</b>	<b>882 593</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>743 786</b>	<b>982 593</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	11 069 892	7 989 790
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 069 892</b>	<b>7 989 790</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		260 292	195 020
Skulder till koncernföretag		467 875	200 000
Övriga skulder		39 258	83 098
Upplupna kostnader		259 853	210 221
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 027 278</b>	<b>688 339</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 840 956</b>	<b>9 660 722</b>

m  
R

2023022309112

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Inventarier	20 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	56 625	0
Övriga intäkter	211	0
	<b>56 836</b>	<b>0</b>

*mu*  
*R*

2023022309114

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 039 860	11 039 860
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 039 860</b>	<b>11 039 860</b>
Ingående avskrivningar	-2 163 019	-1 970 719
Årets avskrivningar	-192 300	-192 300
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 355 319</b>	<b>-2 163 019</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>8 684 541</b>	<b>8 876 841</b>
Bokfört värde byggnader	7 259 541	7 451 841
Bokfört värde mark	1 425 000	1 425 000
	<b>8 684 541</b>	<b>8 876 841</b>

**Not 4 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 964	67 964
Försäljningar/utrangeringar	-67 964	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>67 964</b>
Ingående avskrivningar	-67 964	-67 964
Försäljningar/utrangeringar	67 964	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-67 964</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	3 395 675	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 395 675</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 395 675</b>	<b>0</b>

*Handwritten mark*

2023022309115

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 028 724	7 209 710
	<b>10 028 724</b>	<b>7 209 710</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 585 000	9 930 000
	<b>11 585 000</b>	<b>9 930 000</b>

Skå den 20 februari 2023



Fredrik Rindås  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 februari 2023



Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas





Building a better  
working world

# KOPIA

2023022309116

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svanhagen Fastigheter AB, org.nr 556760-9408

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svanhagen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svanhagen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Svanhagen Fastigheter 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 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 att 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 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.



Building a better  
working world

## 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 Svanhagen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Svanhagen Fastigheter AB 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 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 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 20 februari 2023

Mikael Svensson,  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: