

Årsredovisning

för

AB Svensbo Uddevalla Två

556962-6889

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-30.

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

2023-07-06

Styrelsen för AB Svensbo Uddevalla Två avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 eventalförbindelse, 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 eventalförbindelser är således en form av bruttoredovisning.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 569	4 524	4 490	4 471	4 405
Resultat efter finansiella poster	727	931	-14	700	-1 255
Soliditet (%)	15	16	15	15	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	8 713 898	-64 663	8 699 235
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-64 663	64 663	0
Årets resultat			-506 186	-506 186
Belopp vid årets utgång	50 000	8 649 235	-506 186	8 193 049

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	8 649 235
årets förlust	-506 186
	8 143 049
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 143 049
	8 143 049

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		4 569 077	4 524 436
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 569 077	4 524 436
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 695 373	-1 889 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 142 838	-1 142 838
Summa rörelsekostnader		-2 838 211	-3 032 740
Rörelseresultat		1 730 866	1 491 696
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	10 137	9 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 013 539	-569 989
Summa finansiella poster		-1 003 402	-560 768
Resultat efter finansiella poster		727 464	930 928
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 233 650	-995 591
Summa bokslutsdispositioner		-1 233 650	-995 591
Resultat före skatt		-506 186	-64 663
Årets resultat		-506 186	-64 663

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	52 526 700	53 669 538
Summa materiella anläggningstillgångar		52 526 700	53 669 538
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	0	26 550
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	26 550
Summa anläggningstillgångar		52 526 700	53 696 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		947 022	877 760
Övriga fordringar		27 620	17 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 900	9 549
Summa kortfristiga fordringar		984 542	904 731
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		474 300	1 018 216
Summa kassa och bank		474 300	1 018 216
Summa omsättningstillgångar		1 458 842	1 922 947
SUMMA TILLGÅNGAR		53 985 542	55 619 035

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 649 235	8 713 898
Årets resultat		-506 186	-64 663
Summa fritt eget kapital		8 143 049	8 649 235
Summa eget kapital		8 193 049	8 699 235
Långfristiga skulder			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		37 446 690	44 302 500
Skulder till koncernföretag		207 100	0
Summa långfristiga skulder		37 653 790	44 302 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 855 810	1 485 000
Leverantörsskulder		112 738	76 936
Skatteskulder		237 000	221 000
Övriga skulder		97 807	71 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		835 348	762 872
Summa kortfristiga skulder		8 138 703	2 617 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 985 542	55 619 035

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

Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter som avser fordringar i koncernföretag	9 565	9 221
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	572	0
	10 137	9 221

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	1 013 539	569 989
	1 013 539	569 989

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 002 631	61 002 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 002 631	61 002 631
Ingående avskrivningar	-7 333 093	-6 190 255
Årets avskrivningar	-1 142 838	-1 142 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 475 931	-7 333 093
Utgående redovisat värde	52 526 700	53 669 538

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 550	522 141
Tillkommande fordringar	1 000 000	500 000
Avgående fordringar	-1 026 550	-995 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	26 550
Utgående redovisat värde	0	26 550

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	31 506 690	38 362 500
	31 506 690	38 362 500

Ingen amorteringsplan upprättad för skulder till koncernföretag.

Not Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvar för skulder relaterade till delägda fastigheter	54 565 395	55 880 051
	54 565 395	55 880 051

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000
	47 000 000	47 000 000

Göteborg 2023-06-28

Sven Gustafsson
Sven Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Fredrik Waern
Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 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 AB Svensbo Uddevalla Två 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 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 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Svensbo Uddevalla Två 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 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 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 2023-06-28

Fredrik Waern

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor