

Årsredovisning
för
Sjörået Hyresrätter AB
556979-7490

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sjörået Hyresrätter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 3 juli 2024



Erik Johansson

2024070523392

Årsredovisning
för
Sjörået Hyresrätter AB
556979-7490
Räkenskapsåret
2023

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

1 (8)

Styrelsen för Sjörået Hyresrätter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska investera, äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Sjörået 1 belägen i Umeå.

Bolaget ingår i momsgruppen (663000-4536) där moderbolaget Lansa Fastigheter AB, org nr 559067-0260, är kommittent och bolaget kommissionär. Detta innebär att bolaget bedriver verksamhet för Lansa Fastigheter ABs räkning och vid årets slut överförs kommissionärens skattemässiga resultat till kommittenten.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Riksbanken genomfört stora räntehöjningar vilket har påverkat bolagets resultat negativt på grund av högre räntekostnader. För att hantera situationen och minska ränterisken inom koncernen har räntesäkring i form av ränteswapar tecknats i moderbolaget Lansa Fastigheter AB.

Bolaget har även amorterat ned skulderna med 56,6 mkr för att minska ränterisken och förbättra kassaflöde.

Styrelsen bevakar löpande omvärldsförändringar som kan komma att påverka bolagets finansiella situation och vidtar åtgärder vid behov

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 607	12 311	12 118	12 145
Resultat efter finansiella poster	-1 619	2 818	3 453	4 039
Soliditet (%)	0,2	0,2	0,2	0,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	210 178	-67	310 111
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-67	67	0
Årets resultat			0	0
Belopp vid årets utgång	100 000	210 111	0	310 111

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

2 (8)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	210 111
disponeras så att i ny räkning överföres	210 111
	210 111

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

2024070523394

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

3 (8)

Resultaträkning

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

12 607 126

12 311 429

Övriga rörelseintäkter

0

260

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**12 607 126****12 311 689****Rörelsekostnader**

Övriga externa kostnader

-4 397 229

-3 662 379

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 440 756

-3 407 500

Summa rörelsekostnader**-7 837 985****-7 069 879****Rörelseresultat****4 769 141****5 241 810****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

314 074

289 823

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-6 701 965

-2 713 649

Summa finansiella poster**-6 387 891****-2 423 826****Resultat efter finansiella poster****-1 618 750****2 817 984**

Kommittentresultat

1 618 750

-2 818 051

Resultat före skatt**0****-67****Årets resultat****0****-67**

2024070523395

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

4 (8)

BalansräkningNot
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	144 126 406	147 375 004
Inventarier, verktyg och installationer	5	712 838	750 672
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	5 859	119 311
Summa materiella anläggningstillgångar		144 845 103	148 244 987

Summa anläggningstillgångar**144 845 103****148 244 987****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		159	15 320
Fordringar hos koncernföretag		10 183 222	9 886 623
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		306 645	195 571
Summa kortfristiga fordringar		10 490 027	10 097 515

Kassa och bank

Kassa och bank		2 187 488	1 407 742
Summa kassa och bank		2 187 488	1 407 742

Summa omsättningstillgångar**12 677 515****11 505 257****SUMMA TILLGÅNGAR****157 522 618****159 750 244**

2024070523396

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

5 (8)

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital**100 000****100 000*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

210 111

210 178

Årets resultat

0

-67

Summa fritt eget kapital**210 111****210 111****Summa eget kapital****310 111****310 111****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

7

98 600 000

155 200 000

Leverantörsskulder

235 069

114 992

Skulder till koncernföretag

56 950 096

2 747 222

Övriga skulder

1 271

1 680

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 426 071

1 376 238

Summa kortfristiga skulder**157 212 507****159 440 132****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****157 522 618****159 750 243**

2024070523397

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

6 (8)

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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 obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Intäktsränta koncern	296 599	287 960
Ränteintäkter bankmedel	17 475	0
Övriga ränteintäkter	0	1 863
	314 074	289 823

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	5 858 928	2 537 160
Räntekostnader koncernbolag	811 602	144 762
Övriga räntekostnader	0	816
Övriga finansiella kostnader	31 435	30 911
	6 701 965	2 713 649

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

7 (8)

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 788 300	166 836 100
Bidrag	0	-47 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 788 300	166 788 300
Ingående avskrivningar	-19 413 296	-16 167 088
Årets avskrivningar	-3 248 598	-3 246 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 661 894	-19 413 296
Utgående redovisat värde	144 126 406	147 375 004

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	938 339	263 750
Årets inköp	40 872	224 478
Omklassificeringar pågående nyaläggningar	113 452	450 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 092 663	938 339
Ingående avskrivningar	-187 667	-26 375
Årets avskrivningar	-192 158	-161 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-379 825	-187 667
Utgående redovisat värde	712 838	750 672

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 311	569 422
Omklassificeringar inventarier, verktyg och installationer	-113 452	-450 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 859	119 311
Utgående redovisat värde	5 859	119 311

2024070523399

Sjörået Hyresrätter AB
Org.nr 556979-7490

8 (8)

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 98 600 000 kronor (155 200 000 kr) redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen. I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 1 år efter balansdagen	98 600 000	155 200 000
	98 600 000	155 200 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000
	160 000 000	160 000 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretaget i den största koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Lansa Fastigheter AB, org.nr. 559067-0260 med säte i Stockholm.

Göteborg den dag som framgår av vår digitala underskrift

Claes Malmkvist
Ordförande

Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Claes Malmkvist

Claes Malmkvist
Date: 2024-05-21 16:38 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot, ordf

Erik Johansson

Erik Johansson
Date: 2024-05-22 13:33 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot

Bengt Kron

Bengt Kron
Date: 2024-05-28 15:22 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor

2024070520101

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sjørået Hyresrätter AB, org.nr 556979-7490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjørået Hyresrätter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sjørået Hyresrätter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sjørået Hyresrätter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sjørået Hyresrätter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 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

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sjørået Hyresrätter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sjørået Hyresrätter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-28 13:22:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024070523404