

Årsredovisning

för

AB Göteborgs Hyreshus

556207-2222

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Göteborgs Hyreshus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg

220630


Maria Svanström

Årsredovisning

för

AB Göteborgs Hyreshus

556207-2222

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för AB Göteborgs Hyreshus 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

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga fastigheter.

Bolaget äger nio fastigheter som förvaltas av systerföretaget Svanström Fastigheter AB.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Seahorse AB, 556241-4606, Göteborg. Bolaget äger Jarost Fastighetsförvaltning AB, Göteborg, 556528-9096, till 100 % och är komplementär i KB Sporren 1, 916837-4206, Göteborg och KB Stobéegatan 3, 916563-8801, Göteborg.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	22 706	21 700	25 172	24 747	24 105
Resultat efter finansiella poster	9 521	4 389	10 983	8 077	3 283
Soliditet (%)	15	11	11	8	8

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	11 406 104	644 213	13 250 317
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			644 213	-644 213	0
Årets resultat				4 523 921	4 523 921
Belopp vid årets utgång	1 000 000	200 000	12 050 317	4 523 921	17 774 238

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 050 317
årets vinst	4 523 921
	16 574 238

disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 574 238
	16 574 238

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
Rörelsens intäkter	1		
Hysesintäkter		22 705 513	21 699 890
Övriga rörelseintäkter		35 908	102 663
Summa rörelsens intäkter		22 741 421	21 802 553
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-10 257 973	-13 178 686
Övriga externa kostnader	2	-164 369	-90 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 818 630	-2 875 095
Övriga rörelsekostnader		-409 018	-2 392 509
Summa rörelsens kostnader		-13 649 990	-18 536 826
Rörelseresultat		9 091 431	3 265 728
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		720 373	1 503 588
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 892	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 186	-379 931
Summa finansiella poster		429 079	1 123 657
Resultat efter finansiella poster		9 520 510	4 389 385
Bokslutsdispositioner		-4 318 348	-3 917 152
Resultat före skatt		5 202 162	472 233
Skatt på årets resultat		-678 241	171 980
Årets resultat		4 523 921	644 213

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	3, 4	63 629 961	66 761 040
Byggnadsinventarier	5	899 127	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 529 088	66 761 040

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6, 7	29 553 086	27 532 713
Fordringar hos koncernföretag		8 611 629	9 406 629
Andra långfristiga fordringar		2 500 000	2 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 664 715	39 439 342
Summa anläggningstillgångar		105 193 803	106 200 382

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyresfordringar	8	174 694	5 445 273
Övriga fordringar		156 548	2 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		246 535	203 514
Summa kortfristiga fordringar		577 777	5 651 349

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		12 028 090	3 787 628
------------------------------------	--	-------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

117 799 670 **115 639 359**

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		1 200 000	1 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 050 317	11 406 104
Årets resultat		4 523 921	644 213
Summa fritt eget kapital		16 574 238	12 050 317
Summa eget kapital		17 774 238	13 250 317
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar		23 348	0
Summa obeskattade reserver		23 348	0
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		1 289 779	611 540
Summa avsättningar		1 289 779	611 540
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		39 500 000	39 500 000
Skulder till koncernföretag		48 391 261	46 391 261
Summa långfristiga skulder		87 891 261	85 891 261
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 000 000	7 442 200
Leverantörsskulder		1 399 785	1 659 625
Skulder till koncernföretag		687 529	0
Aktuella skatteskulder		0	494 238
Övriga skulder		687 172	244 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	2 046 558	6 046 048
Summa kortfristiga skulder		10 821 044	15 886 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 799 670	115 639 359

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,2
Inventarier	20

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark.

Komponentindelning

Fastigheterna har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Seahorse AB, organisationsnummer 556241-4606 med säte i Göteborg upprättar koncernredovisning.

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 Avsättningar

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 184 964	156 886 024
Anskaffning		0
Försäljningar/utrangeringar	-747 028	-23 701 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 437 936	133 184 964
Ingående avskrivningar	-66 423 924	-78 641 599
Försäljningar/utrangeringar	338 010	15 059 922
Årets avskrivningar	-2 722 061	-2 842 247
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 807 975	-66 423 924
Utgående redovisat värde	63 629 961	66 761 040

Not 4 Specifikation fastigheter

Fastigheter	Bygg år	Ytor m2 Lokaler	Bostäder
Göteborg Lorensberg 50:5, Kristinelundsgatan 4	1929	822	2 536
Göteborg Vasastaden 4:2, Vasaplatsen 1	1929	1 321	1 295
Göteborg Bagaregården 5:6, Änsvägen 21	1981	275	1 197
Göteborg Guldheden 8:8, Reutersgatan 2	1946	988	290
Göteborg Guldheden 8:6, Ängemarken 8	1951	380	871
Göteborg Krokslätt 52:2, Fridkullagatan 45	1987	249	200
Göteborg Krokslätt 101:13, Eklandagatan 76	1954	430	136
Mölnadal Nämndemannen 2, Nämndemansgatan 3	1991	2 057	0
Göteborg Biskopsgården 46:8, Ruskvädersgatan 8	1975	7 472	0
		13 994	6 525

Not 5 Byggnadsinventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	790 311	790 311
Inköp	995 696	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 786 007	790 311
Ingående avskrivningar	-790 311	-757 463
Årets avskrivningar	-96 569	-32 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-886 880	-790 311
Utgående redovisat värde	899 127	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 532 713	26 029 125
Insättningar	1 300 000	
Resultatandelar	720 373	1 503 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 553 086	27 532 713
Utgående redovisat värde	29 553 086	27 532 713

Not 7 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser (komplementäransvar)	14 052 813	18 804 103
	14 052 813	18 804 103

Not 8 Tillgångar och skulder

Periodiserade hyror är även upptagna i hyresfordringar till den del de är obetalda per balansdagen.

Not 9 Uppgift om moderbolag

Bolaget är helägt dotterbolag till Seahorse AB, 556041-4606, med säte i Göteborg.

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till moderbolag	48 391 261	46 391 261
	48 391 261	46 391 261
Förfaller inom ett till fem år		
Skulder till kreditinstitut	39 500 000	39 500 000
	39 500 000	39 500 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

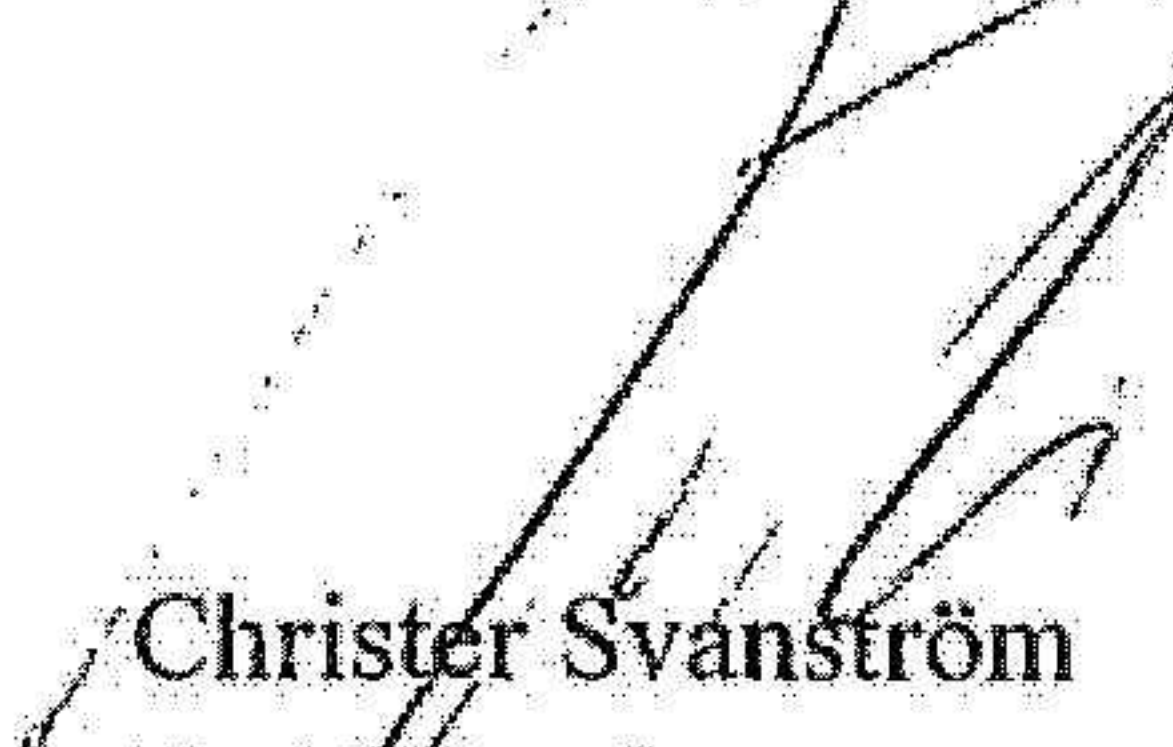
Bolaget tecknar normalt ettåriga låneavtal som förlängs löpande. I enlighet med gällande redovisningsregler ska lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga skulder. Bolagets avsikt är dock inte att amortera lånen inom ett år utan förlänga dessa.

Not 12 Ställda säkerheter


	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda till förmån för kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	97 178 000	97 178 000
	97 178 000	97 178 000

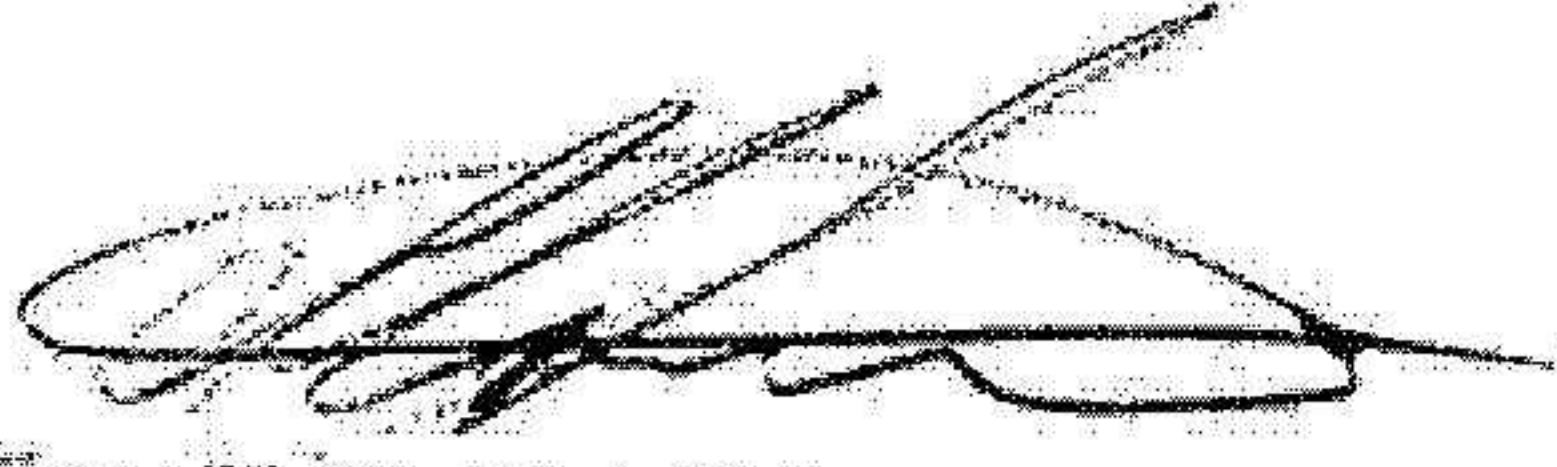
2022071145805

Göteborg 2020630


Christer Svanström
Ordförande

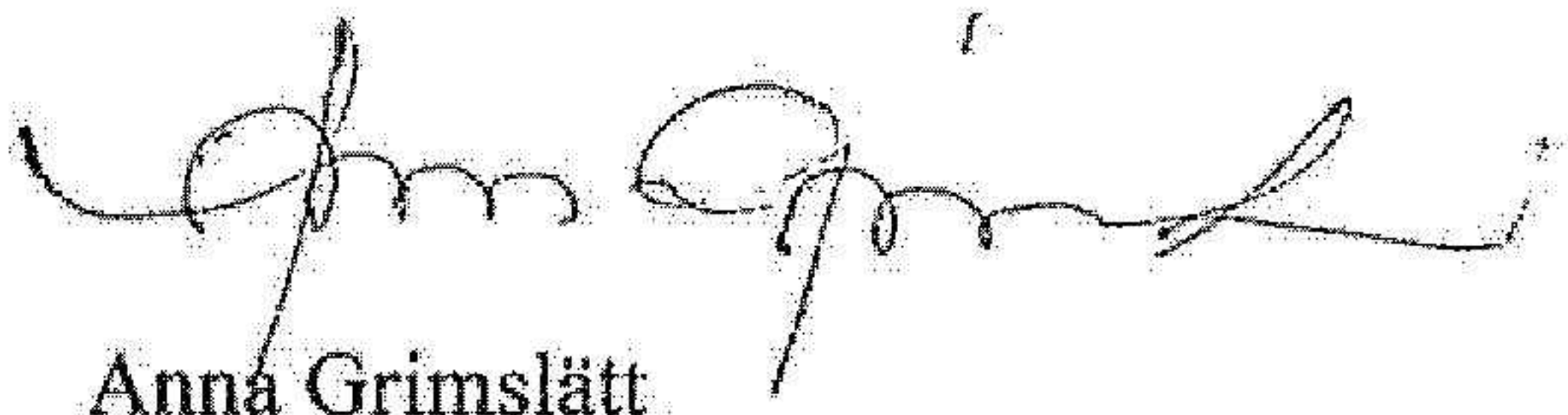

Jan Olsson


Inga-Lis Svanström


Maria Svanström


Sture Svanström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 30 juni 2022


Anna Grimslätt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Göteborgs Hyreshus
Org.nr. 556207-2222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Göteborgs Hyreshus för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Göteborgs Hyreshus 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till AB Göteborgs Hyreshus 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 styrelsen och verkställande direktören 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 revisionsmed 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för AB Göteborgs Hyreshus 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 styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Göteborgs Hyreshus 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 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den 30 juni 2022



Anna Grimslätt

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

