

# Årsredovisning

för

## Sjörået Hyresrätter AB

556979-7490

Räkenskapsåret

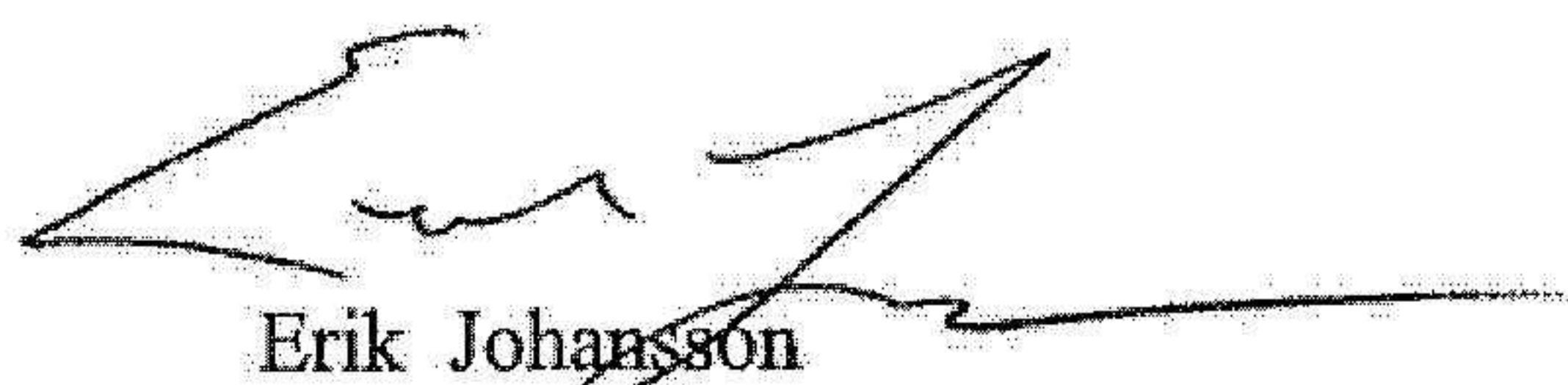
2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sjörået Hyresrätter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 10 juni 2022

  
Erik Johansson

**Årsredovisning**  
för  
**Sjörået Hyresrätter AB**

556979-7490

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Sjörået Hyresrätter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021 har Covidpandemin fortsatt men vi bedömer att det inte inneburit någon väsentlig påverkan på bolagets verksamhet.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 12 118      | 12 145      | 12 094      | 11 778      |
| Resultat efter finansiella poster | 3 453       | 4 039       | 2 628       | 2 456       |
| Soliditet (%)                     | 0,2         | 0,8         | 9,6         | 10,5        |

### Förändring av eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 100 000                   | 1 212 701                      | -2 351                    | 1 310 350      |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: |                           | -2 351                         | 2 351                     | 0              |
| Utdelning                                     |                           | -1 000 000                     |                           | -1 000 000     |
| Årets resultat                                |                           |                                | -172                      | -172           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>100 000</b>            | <b>210 350</b>                 | <b>-172</b>               | <b>310 178</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst       | 210 350        |
| årets förlust          | -172           |
|                        | <b>210 178</b> |
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 210 178        |
|                        | <b>210 178</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      |     | 12 118 023                | 12 144 641                |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 952                       | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>12 118 975</b>         | <b>12 144 641</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                             |     | -4 081 265                | -3 326 959                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -3 277 363                | -3 245 329                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-7 358 628</b>         | <b>-6 572 288</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>4 760 347</b>          | <b>5 572 353</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 2   | 189 799                   | 97 718                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 3   | -1 497 478                | -1 630 958                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-1 307 679</b>         | <b>-1 533 240</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>3 452 668</b>          | <b>4 039 113</b>          |
| Kommittentresultat                                   |     | -3 452 840                | -4 041 464                |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-172</b>               | <b>-2 351</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-172</b>               | <b>-2 351</b>             |

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

150 669 012

153 708 725

Inventarier, verktyg och installationer

5

237 375

0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6

569 422

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**151 475 809**

**153 708 725**

**Summa anläggningstillgångar**

**151 475 809**

**153 708 725**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

57 914

6 683

Fordringar hos koncernföretag

9 598 663

10 410 454

Övriga fordringar

1

73

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

107 987

94 736

**Summa kortfristiga fordringar**

**9 764 565**

**10 511 946**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

12 745 385

1 482 219

**Summa kassa och bank**

**12 745 385**

**1 482 219**

**Summa omsättningstillgångar**

**22 509 950**

**11 994 165**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**173 985 759**

**165 702 890**

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### 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

210 350

1 212 702

Årets resultat

-172

-2 351

**Summa fritt eget kapital**

**210 178**

**1 210 351**

**Summa eget kapital**

**310 178**

**1 310 351**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

155 200 000

156 800 000

**Summa långfristiga skulder**

**155 200 000**

**156 800 000**

#### Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

1 600 000

1 600 000

Leverantörsskulder

413 134

95 284

Skulder till koncernföretag

15 075 924

4 531 354

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 386 523

1 365 901

**Summa kortfristiga skulder**

**18 475 581**

**7 592 539**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**173 985 759**

**165 702 890**

## 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 obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                      | 2021           | 2020          |
|----------------------|----------------|---------------|
| Intäktsränta koncern | 188 209        | 95 504        |
| Övriga ränteintäkter | 1 590          | 2 214         |
|                      | <b>189 799</b> | <b>97 718</b> |

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| Räntekostnader skulder till kreditinstitut | 1 351 831        | 1 582 081        |
| Räntekostnader koncernbolag                | 102 079          | 0                |
| Övriga räntekostnader                      | 132              | 2 251            |
| Övriga finansiella kostnader               | 43 436           | 46 626           |
|  | <b>1 497 478</b> | <b>1 630 958</b> |

**Not 4 Byggnader och mark**

|   | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 166 624 825        | 166 196 694        |
| Inköp   | 211 275            | 428 131            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>166 836 100</b> | <b>166 624 825</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -12 916 100        | -9 670 771         |
| Årets avskrivningar                             | -3 250 988         | -3 245 329         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-16 167 088</b> | <b>-12 916 100</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>150 669 012</b> | <b>153 708 725</b> |

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | 2021-12-31     | 2020-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Inköp   | 263 750        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>263 750</b> | <b>0</b>   |
| Årets avskrivningar                             | -26 375        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-26 375</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>237 375</b> | <b>0</b>   |

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

|   | 2021-12-31     | 2020-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Inköp   | 569 422        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>569 422</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>569 422</b> | <b>0</b>   |

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 156 800 000 kronor (158 400 000 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 155 200 000        | 156 800 000        |
|                                    | <b>155 200 000</b> | <b>156 800 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 1 600 000          | 1 600 000          |
|                                    | <b>1 600 000</b>   | <b>1 600 000</b>   |

**Not 8 Ställda säkerheter**

|                        | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 160 000 000        | 160 000 000        |
|                        | <b>160 000 000</b> | <b>160 000 000</b> |

**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 Göteborg

Göteborg den dag som framgår av vår digitala underskrift

Claes Malmkvist  
Ordförande

Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

*Claes Malmkvist*

Claes Malmkvist

E-mail: [claes.malmkvist@lansa.se](mailto:claes.malmkvist@lansa.se)

Role: Styrelseledamot

Verified by Mobile BankID

2022-06-03 11:41 CEST

*Erik Johansson*

Erik Johansson

E-mail: [erik.johansson@lansa.se](mailto:erik.johansson@lansa.se)

Role: Styrelseledamot

Verified by Mobile BankID

2022-06-03 11:50 CEST

*Bengt Kron*

Bengt Kron

E-mail: [bengt.kron@pwc.com](mailto:bengt.kron@pwc.com)

Role: Auktoriserad Revisor

Verified by Mobile BankID

2022-06-07 14:03 CEST

auk=20220708:2022071119632



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sjörådet Hyresrätter AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sjörådet Hyresrätter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Sjörådet 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 Sjörådet 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

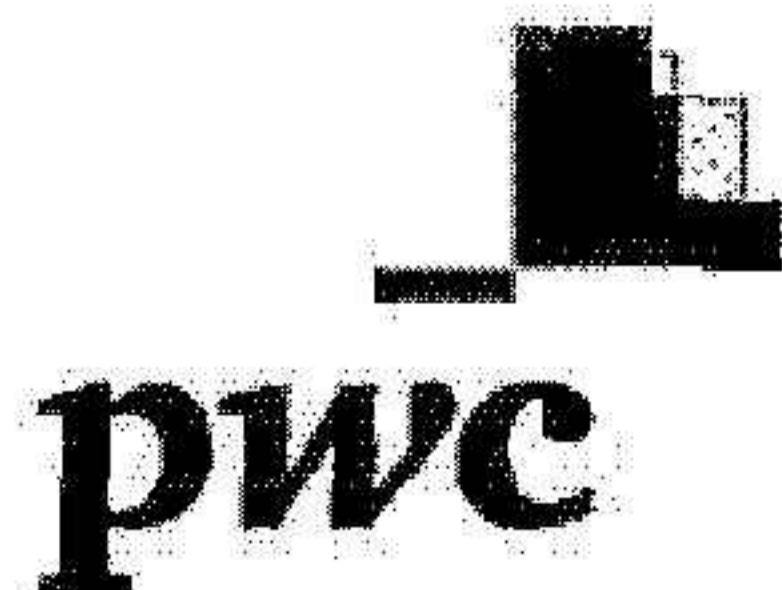
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare 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](http://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 Sjörådet Hyresrätter AB för år 2021 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 Sjörådet 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
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-06-07 12:03:53 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRÖN

Datum

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

auk=20220708;2022071119633