

# Årsredovisning

för

## AB Svensbo

556689-7343

Räkenskapsåret

2022

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 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 och verkställande direktören för AB Svensbo 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*

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter genom sina koncern- och intressebolag.

Bolaget är dotterbolag till Västerstaden Holding AB (559141-1177) som även upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året avyttrat samtliga aktier i Röds Lunden AB, med organisationsnummer 556956-4957.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 128	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	18 656	34 010	20 378	-15 380	61 517
Soliditet (%)	70	66	69	65	85

### 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	368 251 118	14 009 721	<b>382 360 839</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		14 009 721	-14 009 721	<b>0</b>
Årets resultat			31 527 938	<b>31 527 938</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>382 260 839</b>	<b>31 527 938</b>	<b>413 888 777</b>

Erhållna villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 50 182 434 kr (50 182 434 kr).

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	382 260 839
årets vinst	31 527 938
	<b>413 788 777</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	413 788 777
	<b>413 788 777</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 128 000	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 128 000</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-170 580	-325 143
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-170 580</b>	<b>-325 143</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 957 420</b>	<b>-325 143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	1	17 621 083	-105 011
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		647 110	36 493 919
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	3 010 371	1 811 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 579 703	-3 865 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>16 698 861</b>	<b>34 334 864</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18 656 281</b>	<b>34 009 721</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		58 168 506	38 028 373
Lämnade koncernbidrag		-45 296 849	-58 028 373
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>12 871 657</b>	<b>-20 000 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>31 527 938</b>	<b>14 009 721</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>31 527 938</b>	<b>14 009 721</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	362 156 855	384 669 129
Fordringar hos koncernföretag	5	111 607 330	141 314 509
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	43 132 058	43 132 058
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	2 418 630	2 418 630
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>519 314 873</b>	<b>571 534 326</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>519 314 873</b>	<b>571 534 326</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		532 000	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	5 000 000
Övriga fordringar	8	35 797 541	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 544 805	1 602 989
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>38 874 346</b>	<b>6 602 989</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		32 353 652	816 443
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>32 353 652</b>	<b>816 443</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>71 227 998</b>	<b>7 419 432</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>590 542 871</b>	<b>578 953 758</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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		382 260 839	368 251 118
Årets resultat		31 527 938	14 009 721
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>413 788 777</b>	<b>382 260 839</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>413 888 777</b>	<b>382 360 839</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till koncernföretag		116 444 798	106 167 755
Övriga skulder		58 150 870	65 820 448
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>174 595 668</b>	<b>171 988 203</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		108 253	0
Skulder till koncernföretag		0	23 523 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 950 173	1 081 696
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 058 426</b>	<b>24 604 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>590 542 871</b>	<b>578 953 758</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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 1 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat från andelar i kommanditbolag	-312 274	-605 011
Resultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	60 703 357	0
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-42 770 000	0
Utdelning	0	500 000
	<b>17 621 083</b>	<b>-105 011</b>

#### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter som avser fordringar på koncernföretag	2 544 805	1 597 573
Övriga ränteintäkter	465 566	213 693
	<b>3 010 371</b>	<b>1 811 266</b>

#### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	1 824 873	962 946
Övriga räntekostnader	2 754 830	2 902 364
	<b>4 579 703</b>	<b>3 865 310</b>

#### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 386 827	382 746 025
Lämnade aktieägartillskott	0	20 900 000
Eget uttag / Egen insättning	-1 050 000	100 440
Erhållna/Återbetalda aktieägartillskott	42 770 000	-3 754 627
Försäljningar	-21 150 000	0
Resultat från KB	-312 274	-605 011
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>419 644 553</b>	<b>399 386 827</b>
Ingående nedskrivningar	-14 717 698	-14 717 698
Årets nedskrivningar	-42 770 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-57 487 698</b>	<b>-14 717 698</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>362 156 855</b>	<b>384 669 129</b>

#### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 314 509	109 811 460
Tillkommande fordringar	1 427 200	54 177 404
Avgående fordringar	-21 758 114	-6 997 375
Omklassificering till kortfr skuld koncernföretag	0	-15 676 980
Omklassificering till långfr skuld koncernföretag	-9 376 265	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 607 330</b>	<b>141 314 509</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 607 330</b>	<b>141 314 509</b>

#### Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 132 058	43 157 058
Försäljningar	0	-25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 132 058</b>	<b>43 132 058</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 132 058</b>	<b>43 132 058</b>

**Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 418 630	6 818 630
Avgående fordringar	0	-4 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 418 630</b>	<b>2 418 630</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 418 630</b>	<b>2 418 630</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	930 012
Tillkommande fordringar	35 797 541	0
Avgående fordringar	0	-930 012
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 797 541</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 797 541</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

För Långfristiga skulder finns ingen amorteringsplan upprättad.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Pant i aktier	16 309 602	16 309 602
	<b>16 309 602</b>	<b>16 309 602</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	14 091 471	14 232 134
Borgensförbindelse till förmån för annat bolag	243 653 624	97 781 000
Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag	667 902 000	737 668 000
	<b>925 647 095</b>	<b>849 681 134</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg 2023-06-28

*Sven Gustafsson*  
Sven Gustafsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

*Fredrik Waern*  
Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Svensbo , org.nr 556689-7343

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Svensbo för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Svensbos 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 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 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 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 Svensbo 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Svensbo enligt god revisorsred 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 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