

Organisationsnummer  
556703-5349

2023051901595

SVENSKA HUS ULVSUNDA AB

ÅRSREDOVISNING  
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET  
2022-01-01--2022-12-31

SVENSKA HUS ULVSUNDA AB

ÅRSREDOVISNING  
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET  
2022-01-01--2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning fastställt på ordinarie årsstämma 2023-05-04. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-05-04

.....

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Härmed får styrelsen i SVENSKA HUS ULVSUNDA AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Tkr	2018	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning	3 597	3 717	3 312	1 266	1 574
Resultat efter finansnetto	984	551	120	-1 641	-911
Balansomslutning	33 096	30 863	35 578	34 149	25 149

**Information om verksamheten**

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt utöva annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Motståndet 2 som är belägen i Stockholm. Bolagets ägare är Svenska Hus AB och har sitt säte i Göteborg.

**Anställda**

Bolaget har under året ej haft någon anställd personal. Löner eller andra ersättningar har ej utgått.

**Väsentliga händelser under och efter årets utgång**

Inga väsentliga händelser har hänt under verksamhetsåret eller efter dess utgång.

**Framtida risker**

Bolaget är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk.

Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Bolaget har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. Bolaget ingår i Svenska Hus-koncernen som hanterar den finansiella risken på koncernnivå. Koncernen har en god finansiell ställning med lång genomsnittlig räntebindning.

**Förändring av eget kapital**

Förändring av eget kapital	Aktie kapital	Fritt eget kapital
Ingående saldo	100 000	813 207
Årets resultat		-666 284
<b>Utgående saldo</b>	<b>100 000</b>	<b>146 923</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att de till årsstämman förfogande stående medlen,

Balanserade vinstmedel från föregående år	813 207
Årets resultat	-666 284

<b>Summa</b>	<b>146 923</b>
--------------	----------------

Disponeras på följande sätt

I ny räkning balanseras	146 923
-------------------------	---------

<b>Summa</b>	<b>146 923</b>
--------------	----------------

<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		1 574 402	1 266 032
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 574 402</b>	<b>1 266 032</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader		-973 279	-877 474
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	2	-950 140	-1 270 437
Övriga rörelsekostnader		-79 000	-63 000
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 002 419</b>	<b>-2 210 911</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-428 017</b>	<b>-944 879</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		18	0
Ränteintäkter koncern		0	220 459
Räntekostnader		-266 444	-530 485
Räntekostnader koncern		-216 192	-386 103
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-482 618</b>	<b>-696 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-910 635</b>	<b>-1 641 008</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		145 033	1 698 491
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-765 602</b>	<b>57 483</b>
Skatt på årets resultat		99 318	-114 061
<b>Årets resultat</b>		<b>-666 284</b>	<b>-56 578</b>

BALANSRÄKNING (kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	2	24 570 783	25 520 923
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 570 783</b>	<b>25 520 923</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 570 783</b>	<b>25 520 923</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		364 690	213 974
Fordran koncernbolag		0	8 303 828
Aktuella skattefordringar		135 509	0
Övriga fordringar		17 165	48 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 946	61 316
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>578 310</b>	<b>8 627 676</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>578 310</b>	<b>8 627 676</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 149 093</b>	<b>34 148 599</b>

BALANSRÄKNING (kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (1.000 aktier med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		813 207	869 785
Årets resultat		-666 284	-56 578
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>146 923</b>	<b>813 207</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>246 923</b>	<b>913 207</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		286 743	286 743
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>286 743</b>	<b>286 743</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		1 297 836	1 397 154
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 297 836</b>	<b>1 397 154</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	3	0	31 092 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>31 092 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	161 100
Skulder till koncernföretag		22 787 819	0
Aktuella skatteskulder		0	205 919
Övriga skulder		81 801	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		447 971	92 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 317 591</b>	<b>459 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 149 093</b>	<b>34 148 599</b>

## NOTAPPARAT (Tkr)

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer och datautrustning	5 år
Byggnadsinventarier	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Markanläggning	20-50 år
Stomme	100 år
Tak	15-50 år
Fönster	25-50 år
Fasad	30-50 år
Inre ytskikt	10-50 år
Installationer	10-30 år
Hyresgästpassningar	3-10 år

**NOTAPPARAT (Tkr)****Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas och kostnadsförs i den period de avser.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

**Säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

**Säkring av ränterisk**

Risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde hanteras företrädesvis genom att ingå derivatavtal med av styrelsen godkända motparter.

**Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

**Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter periodiseras över kontraktstiden.

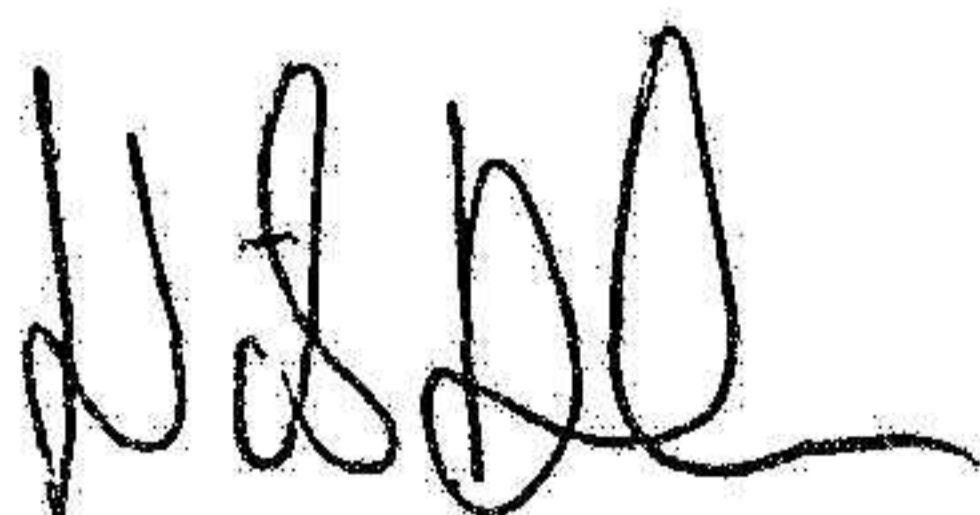
## NOTAPPARAT (Tkr)

Not 2 Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 396 454	34 040 338
Investeringar	0	1 356 116
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>35 396 454</b>	<b>35 396 454</b>
Ingående ack. avskrivningar	-9 875 531	-8 605 094
Årets avskrivningar	-950 140	-1 270 437
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-10 825 671</b>	<b>-9 875 531</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>24 570 783</b>	<b>25 520 923</b>
Not 3 Långfristiga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	0	161 100
Lån som förfaller om 1-5 år	0	31 092 300
Lån som förfaller senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>31 253 400</b>

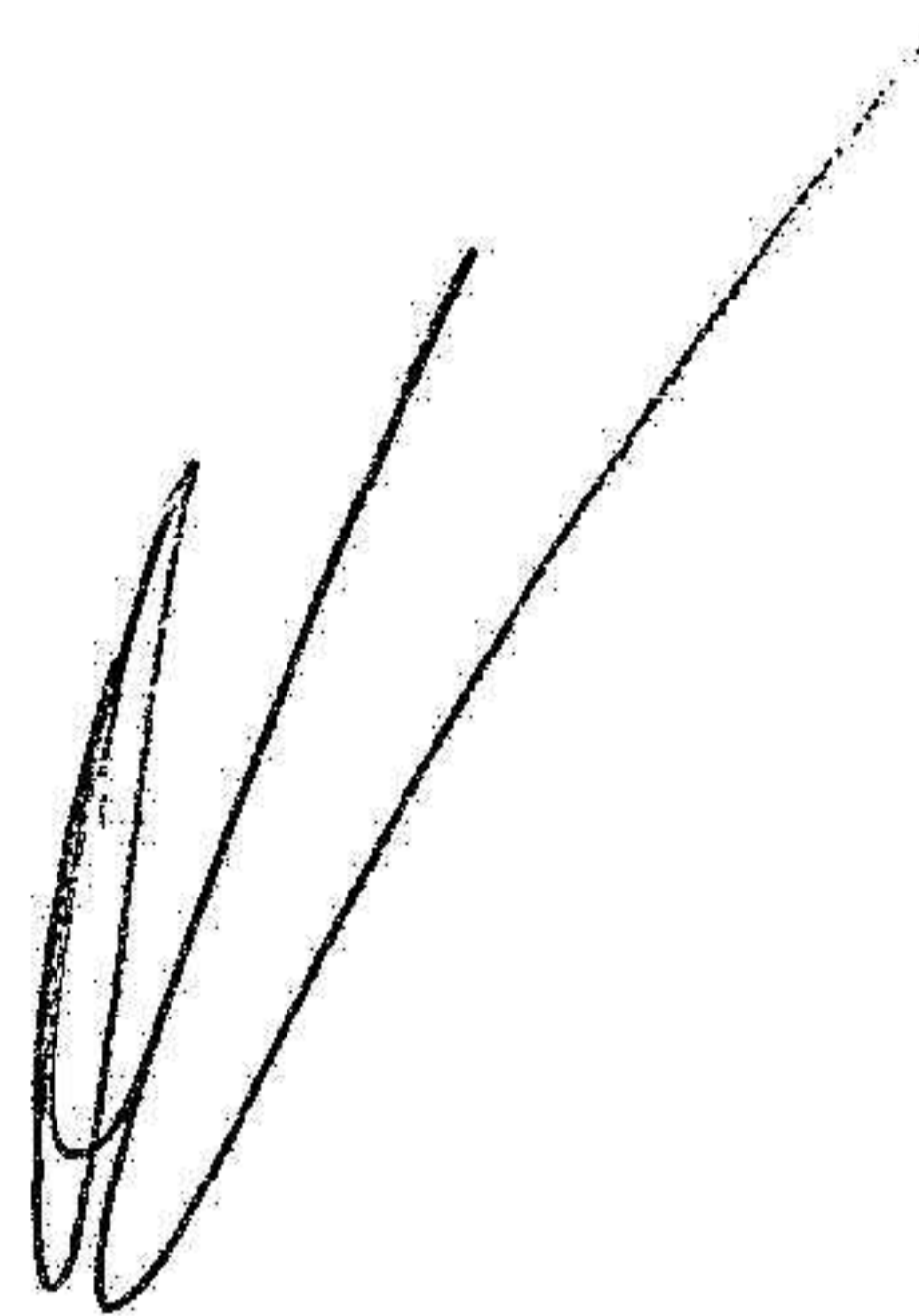
Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2022-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 0 (26 000 000). Derivatens marknadsvärde per 2022-12-31 uppgick till 0 (651 596). För derivaten tillämpas säkerhetsredovisning.

Not 4 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	0	32 220 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>32 220 000</b>

Göteborg 2023-05-03



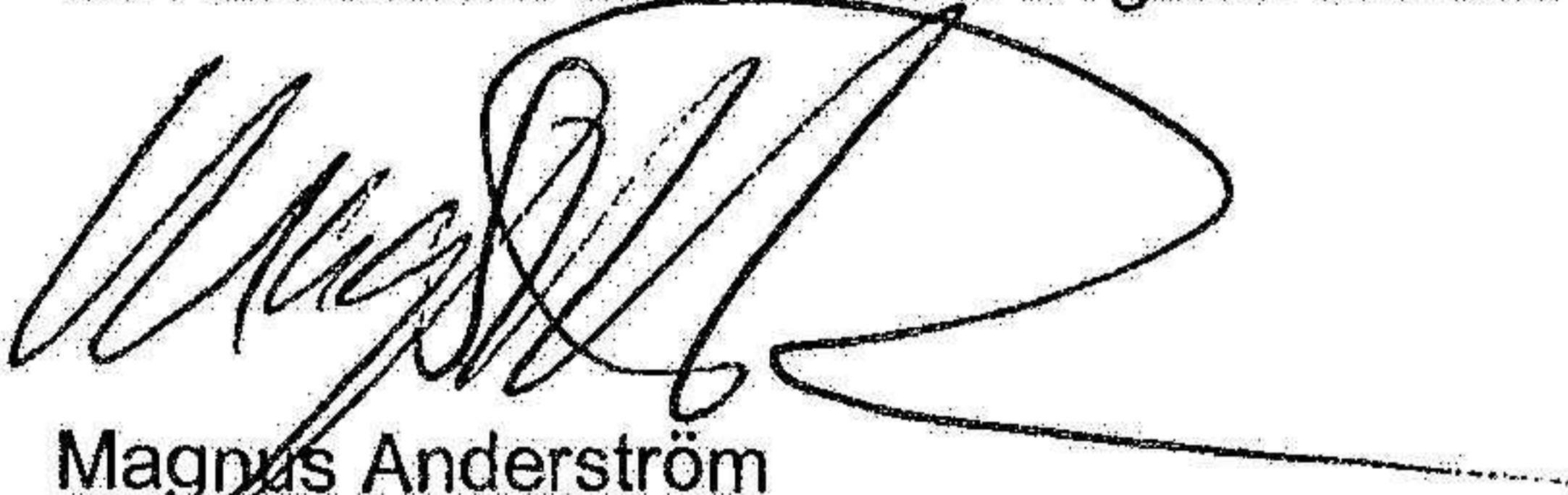

Nils Rydh



Måns Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits den 2023-05-03

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:


Magnus Anderström  
Auktoriserad revisor


## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Hus Ulvsunda AB  
Org.nr 556703-5349

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Hus Ulvsunda AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Hus Ulvsunda ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus Ulvsunda AB enligt god revisors sed 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 styrelsen 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 revisions sed 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 Svenska Hus Ulvsunda AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus Ulvsunda AB 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 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.

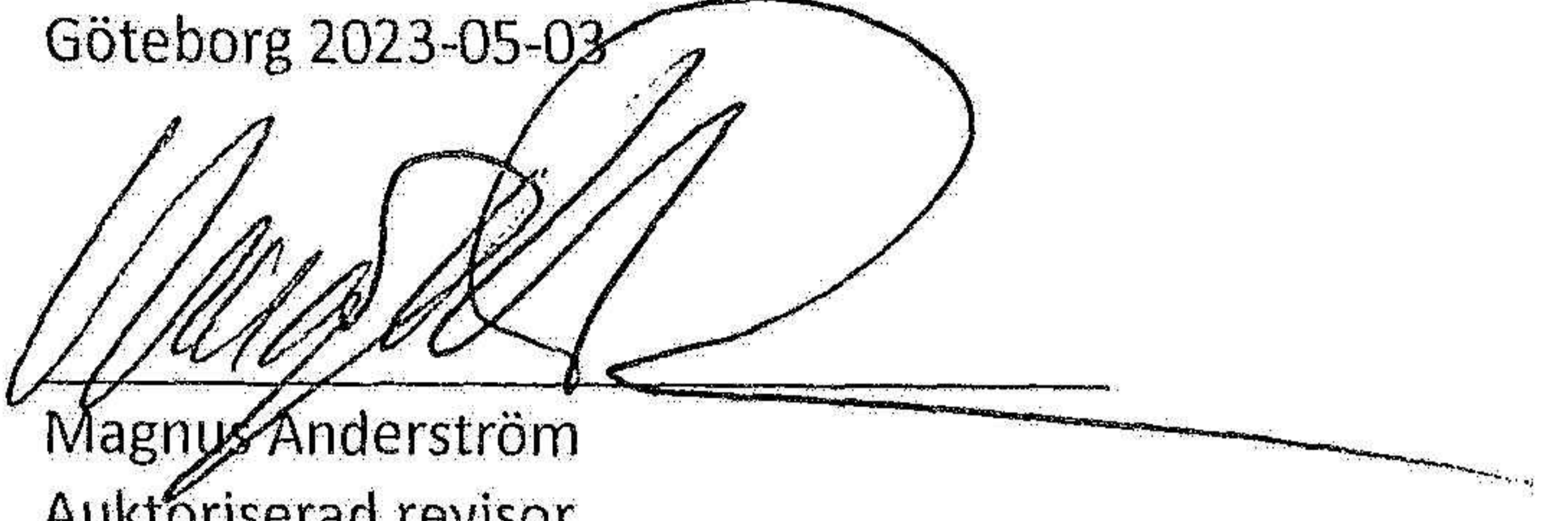
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

2023051901607

Göteborg 2023-05-03



Magnus Anderström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

