

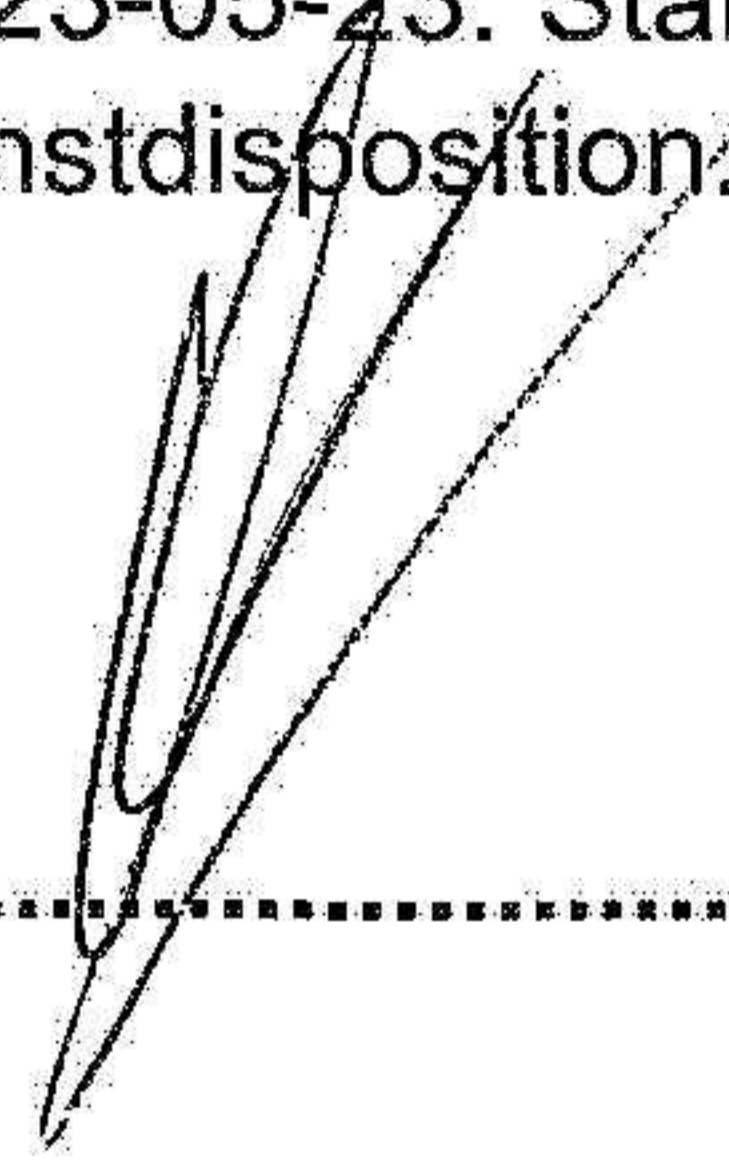
SVENSKA HUS I GÖTEBORG AB

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 fastställts på ordinarie årsstämma 2023-05-23. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-05-23

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above a horizontal dotted line.

Organisationsnummer
556085-5784

SVENSKA HUS I GÖTEBORG AB

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning	15 604 318	17 999 049	15 333 138	17 491 619
Resultat före dispositioner och skatt	24 757 963	36 498 741	127 526 037	14 450 651
Balansomslutning	388 623 292	423 168 294	462 653 293	445 927 439

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter och värdepapper. Bolaget har under året ej haft några anställda. Löner och andra ersättningar har ej utbetalats. Bolagets ägare är Svenska Hus AB och har sitt säte i Göteborg.

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	Reserv fond	Fritt eget kapital
Ingående saldo	100 000	29 000	123 110 533
Utdelning			-120 000 000
Aktieägartillskott			18 000 000
Årets resultat			-15 398 146
Utgående saldo	100 000	29 000	5 712 387

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	21 110 533
Årets vinst	-15 398 146

Summa	5 712 387
--------------	------------------

Disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	5 712 387
-------------------------	-----------

Summa	5 712 387
--------------	------------------

RESULTATRÄKNING (Kr)	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		17 491 619	15 333 138
Summa rörelsens intäkter		17 491 619	15 333 138
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-5 287 675	-4 700 179
Avskrivning och utrangering på materiella anläggningstillgångar	2,3	-3 077 347	-5 483 976
Övriga rörelsekostnader		-972 691	-836 662
Summa rörelsens kostnader		-9 337 713	-11 020 817
Rörelseresultat		8 153 906	4 312 321
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		16 363 618	132 771 996
Ränteintäkter		14 391	1 660
Räntekostnader koncernföretag		-7 449 204	-7 265 065
Räntekostnader		-2 632 060	-2 294 875
Summa resultat från finansiella poster		6 296 745	123 213 716
Resultat efter finansiella poster		14 450 651	127 526 037
Avsättning periodiseringsfond		0	-6 279 326
Lämnade koncernbidrag		-28 728 930	0
Resultat före skatt		-14 278 279	121 246 711
Skatt på årets resultat		-1 119 867	-5 177 613
Årets resultat		-15 398 146	116 069 098

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	135 870 420	137 275 051
Inventarier	3	62 733	62 733
Summa materiella anläggningstillgångar		135 933 153	137 337 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	272 195 094	295 921 352
Övriga värdepappersinnehav		37 900	37 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		272 232 994	295 959 252
Summa anläggningstillgångar		408 166 147	433 297 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 833	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 830 603	1 014 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		627 131	734 861
Summa kortfristiga fordringar		4 480 567	1 749 452
Kassa och bank	5	33 280 725	27 606 805
Summa omsättningstillgångar		37 761 292	29 356 257
SUMMA TILLGÅNGAR		445 927 439	462 653 293

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1.000 aktier med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
Reservfond		29 000	29 000
Summa bundet eget kapital		129 000	129 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		21 110 533	7 041 435
Årets resultat		-15 398 146	116 069 098
Summa fritt eget kapital		5 712 387	123 110 533
Summa eget kapital		5 841 387	123 239 533
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		11 068 419	11 068 419
Summa obeskattade reserver		11 068 419	11 068 419
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		32 105 346	30 985 479
Summa avsättningar		32 105 346	30 985 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	63 280 000	107 597 150
Övriga skulder		667 938	667 938
Summa långfristiga skulder		63 947 938	108 265 088
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	44 317 150	2 116 000
Skulder till koncernföretag		284 915 441	176 913 736
Aktuella skatteskulder		698 829	6 921 586
Övriga skulder		0	1 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 032 929	3 141 988
Summa kortfristiga skulder		332 964 349	189 094 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		445 927 439	462 653 293

NOTAPPARAT (Kr)**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
Hysesgästanpassningar	3-10 år

NOTAPPARAT (Kr)**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.

Koncernuppgifter

Moderföretag i den största koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB Gullringsbo Egendomar, 556213-5748, Göteborg.

Moderföretag i den minsta koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Svenska Hus AB, 556188-5780, Göteborg.

NOTAPPARAT (Kr)

	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 Förvaltningsfastigheter		
Ingående anskaffningsvärde	160 689 916	159 259 653
Investeringar	1 672 716	3 728 926
Årets utrangeringar	0	-2 298 663
Utgående anskaffningsvärden	162 362 632	160 689 916
Ingående ack. avskrivningar	-23 414 865	-20 229 552
Årets avskrivningar	-3 077 347	-3 185 313
Utgående ack. avskrivningar	-26 492 212	-23 414 865
Utgående planenligt restvärde	135 870 420	137 275 051
Not 3 Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	875 796	875 796
Utgående anskaffningsvärden	875 796	875 796
Ingående ack. avskrivningar	-875 796	-875 796
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ack. avskrivningar	-875 796	-875 796
Konst och andra ej avskrivningsbara inventarier	62 733	62 733
Utgående planenligt restvärde	62 733	62 733
Not 4 Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	295 921 352	243 982 354
Förändring	-23 726 258	51 938 998
Utgående ack anskaffningsvärden	272 195 094	295 921 352
Utgående bokfört värde	272 195 094	295 921 352
Not 5 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	3 815	452
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonot	33 276 910	27 606 353
Summa	33 280 725	27 606 805

NOTAPPARAT (Kr)


Not 6	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
	Lån som förfaller inom 1 år	44 317 150	2 116 000
	Lån som förfaller om 1-5 år	63 280 000	107 597 150
	Lån som förfaller senare än 5 år	0	0
	Summa	107 597 150	109 713 150

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2021-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 107 000 000 (43 500 000). Derivatens marknadsvärde per 2021-12-31 uppgick till -13 272 651 (-109 398). För derivaten tillämpas säkerhetsredovisning.

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	120 230 000	120 230 000
	Summa	120 230 000	120 230 000

Not 8	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Komplementäransvar	521 719 278	502 075 234
	Summa	521 719 278	502 075 234

Göteborg 2023-05-22



Nils Rydh



Måns Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-22



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Hus i Göteborg AB

Org.nr 556085-5784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Hus i Göteborg 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 i Göteborg ABs finansiella ställning per 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus i Göteborg 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 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 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 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 i Göteborg 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus i Göteborg 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:

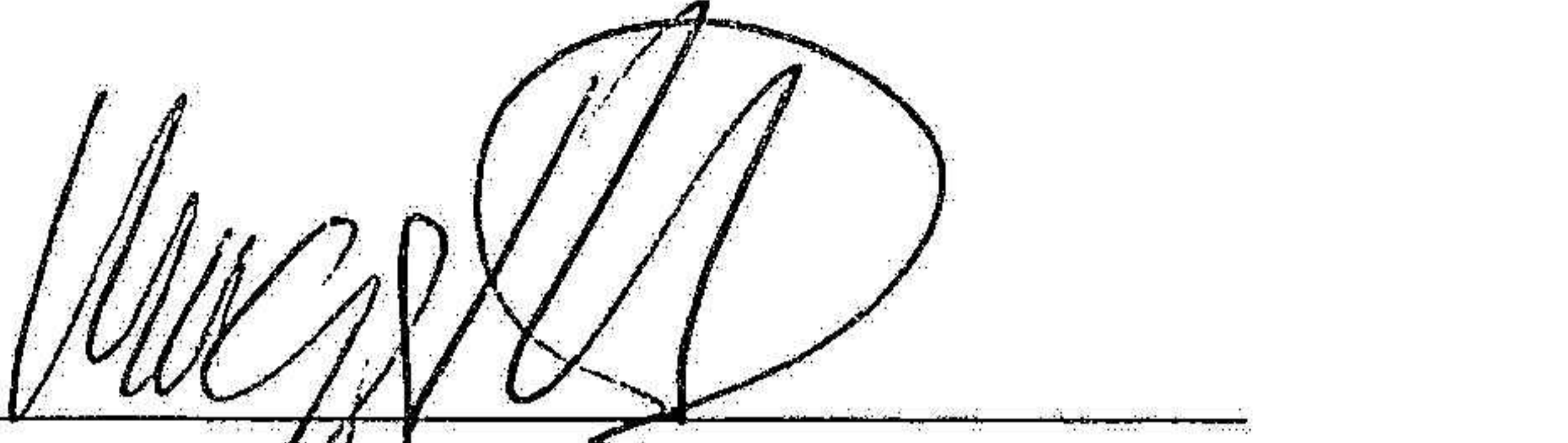
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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 den 22 maj 2023



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

ank=20230601;2023060202995

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

