



SVENSKA HUS AB, 556188-5780

ÅRSREDOVISNING  
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET  
2021-01-01--2021-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

### Information om verksamheten

Svenska Hus AB är ett helägt dotterbolag till AB Gullringsbo Egendomar. Svenska Hus AB driver fastighetsverksamhet i Stockholm, Göteborg och Skåne. Verksamhetens huvudsakliga inriktning är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheter med förädlingspotential förvärvas, förädlas och förvaltas. Nybyggnation förekommer också. Hyresvärdet per 2021-12-31 uppgick till 675 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 591 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 176 Mkr.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under år 2021 investerades 509 Mkr (632) i fastigheter, varav 161 Mkr (264) avser förvärv av nya fastigheter.

Under år 2021 förvärvades 4 fastigheter och 3 solcellsparkar. 8 fastigheter avyttrades. Efter räkenskapsårets utgång har 1 fastigheter förvärvats.

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

### Framtida utveckling och risker

Bolagets strategi är fortsatt att driva fastighetsverksamhet i Stockholms-, Göteborgs- och Skåne-regionen.

Svenska Hus eftersträvar att fortsätta öka beståndet på de orter bolaget befinner sig på, både genom förvärv och utveckling av de projektmöjligheter bolaget har och försöker skapa.

Svenska Hus exponeras 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. Svenska Hus har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken. Cirka 32% av Svenska Hus hyresvärde härrör från bostäder. Att ha en nära relation till våra hyresgäster och känna till deras ekonomiska situation är ett kännetecken för Svenska Hus. Under 2021 uppgick hyresförlusterna till ca 0,8 % av intäkterna.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. Förmågan att klara räntehöjningar beror på fastighetsbeståndets räntebetalningsförmåga. Koncernens räntetäckningsgrad för 2021 uppgick till 3,1 gånger. Risken för ökade räntekostnader beroende på räntehöjningar påverkas av lånens räntebindningstid. Genomsnittlig räntebindningstid vid årsskiftet uppgick till 4,4 år.

Tillgång till kapital är väsentlig för all typ av fastighetsverksamhet. Fallande marknadsvärden kan innebära, att de panter som fastighetsägare lämnat till banker vid belåning kan anses som otillräckliga i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Under året har ca en tredjedel av fastigheterna värderats av extern part och resterande värderats internt. Vid beaktande av att likviditeten i fordran på moderbolagets koncernbankskonto skulle kunna användas för att minska skulder till kreditgivare har koncernen Svenska Hus en nettobelåningsgrad på cirka 42 %.

<b>Finansiell data och nyckeltal, koncernen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Antal anställda	54	54
Nettoomsättning (Tkr)	591 140	560 890
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	175 623	79 880
Balansomslutning (Tkr)	6 542 316	6 340 192
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	5 991 929	5 779 762
Soliditet (%)	18	18
Avkastning på eget kapital (%)	15	8
Avkastning på totalt kapital (%)	5	3

<b>Lån 2021-12-31</b>	<b>Kapital- bindning</b>	<b>Ränte- bindning</b>
Mkr		
Bindningstider år		
Inom 1 år	1 682	1 732
Inom 1–5 år	3 010	559
Senare än 5 år	25	2 426
<b>Totalt</b>	<b>4 717</b>	<b>4 717</b>

#### Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Förvaltningsresultat	156	175	199	218	229
Avskrivningar	99	118	127	138	153
Försäljningsresultat	16	-	-	-	100
Resultat efter finansnetto	79	57	61	80	176

#### Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag

Mkr	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Anläggningstillgångar	4 219	4 921	5 305	5 791	5 999
Omsättningstillgångar	262	326	415	549	543
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 481</b>	<b>5 247</b>	<b>5 720</b>	<b>6 340</b>	<b>6 542</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>					
Eget kapital	919	982	1 003	1 117	1 178
Avsättningar	306	343	373	403	421
Skulder	3 256	3 922	4 344	4 820	4 943
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>4 481</b>	<b>5 247</b>	<b>5 720</b>	<b>6 340</b>	<b>6 542</b>

## Förändring av eget kapital

Tkr

### Förändring av eget kapital i koncernen

	Aktiekapital	Annat eget kapital
<b>Ingående balans</b>	60 000	1 056 938
Utdelning	-	-115 000
Förändrad koncernstruktur	-	140
Årets resultat	-	176 258
<b>Utgående saldo</b>	<b>60 000</b>	<b>1 118 336</b>

### Förändring av eget kapital i moderbolaget

	Aktiekapital	Annat eget kapital
Ingående saldo	60 000	846 001
Utdelning	-	-115 000
Årets resultat	-	78 764
<b>Utgående saldo</b>	<b>60 000</b>	<b>809 765</b>

### Styrelsens motivering

Koncernens och moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje stycket aktiebolagslagen.

Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer inom branschen.

Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	731 001 503
årets vinst, kr	78 764 186
<b>Summa</b>	<b>809 765 689</b>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägaren utdelas	110 000 000
i ny räkning balanseras	699 765 689
<b>Summa</b>	<b>809 765 689</b>

**RESULTATRÄKNING KONCERNEN**

Tkr	2021	2020
Hysesintäkter (not 1, 7)	591 140	560 890
Kostnad för förvaltning (not 1)	-207 514	-197 596
Avskrivningar (not 11, 12)	-153 414	-137 885
Bruttoresultat	230 212	225 409
Administrationskostnader (not 1, 5, 6, 7)	-29 538	-28 146
Realisationsresultat fastighetsförsäljningar	100 371	-
Rörelseresultat	301 045	197 263
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar (not 20)	-688	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	610	1 006
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-125 344	-118 389
Resultat efter finansiella poster	175 623	79 880
Erhållna koncernbidrag	40 000	80 000
Resultat före skatt	215 623	159 880
Skatt på årets resultat (not 9)	-39 365	-46 002
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>176 258</b>	<b>113 878</b>

**BALANSRÄKNING KONCERNEN**

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR (not 1)</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark (not 11)	5 740 818	5 475 350
Pågående nyanläggningar (not 11)	251 111	304 412
Inventarier (not 12)	578	1 048
Summa materiella anläggningstillgångar	5 992 507	5 780 810
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 164	1 164
Uppskjutna skattefordringar (not 10)	4 592	6 859
Andra långfristiga fordringar	1 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 756	10 023
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 999 263</b>	<b>5 790 833</b>
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Kundfordringar	4 253	5 558
Fordringar hos moderföretag	140 000	155 000
Övriga fordringar	10 080	23 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	30 185	22 492
Summa kortfristiga fordringar	184 518	206 337
<b>Kassa och bank (not 16)</b>	<b>358 535</b>	<b>343 022</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>543 053</b>	<b>549 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 542 316</b>	<b>6 340 192</b>

**BALANSRÄKNING KONCERNEN**

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
Aktiekapital (not 17)	60 000	60 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	1 118 336	1 056 938
Summa eget kapital	1 178 336	1 116 938
<b>AVSÄTTNINGAR</b>		
Uppskjuten skatteskuld (not 10)	419 751	403 319
Övriga avsättningar (not 20)	1 036	-
Summa avsättningar	420 787	403 319
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	3 034 753	3 110 392
Övriga skulder	16 931	5 650
Summa långfristiga skulder	3 051 684	3 116 042
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	1 681 991	1 509 781
Leverantörsskulder	67 978	53 652
Aktuella skatteskulder	24 793	21 901
Övriga skulder	6 546	11 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	110 201	107 354
Summa kortfristiga skulder	1 891 509	1 703 893
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 542 316</b>	<b>6 340 192</b>

**RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET**

Tkr	2021	2020
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Intäkter	90	90
Summa Intäkter	90	90
<b>RÖRESENS KOSTNADER</b>		
Administrationskostnader (not 1, 6)	-904	-481
Summa Kostnader	-904	-481
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	-814	-391
Resultat från övriga värdepapper (not 20)	-688	-
Resultat från andelar i koncernföretag (not 8)	70 000	285 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	121 661	115 390
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-112 209	-104 069
Resultat efter finansiella poster	77 950	295 930
Erhållna koncernbidrag	40 000	80 000
Lämnade koncernbidrag	-39 186	-80 134
Resultat före skatt	78 764	295 796
Skatt på årets resultat (not 9)	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	78 764	295 796



**BALANSRÄKNING MODERBOLAGET**

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR (not 1)</b>		
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Andelar i koncernföretag (not 13, 14)	152 146	151 576
Andra långfristiga fordringar	1 000	2 000
Summa anläggningstillgångar	153 146	153 576
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos moderföretag	140 000	155 000
Fordringar hos koncernföretag	1 323 627	1 129 259
Övriga fordringar	1 003	997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	14 718	7 671
Summa kortfristiga fordringar	1 479 348	1 292 927
Kassa och bank (not 16)	298 075	267 965
Summa omsättningstillgångar	1 777 423	1 560 892
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 930 569</b>	<b>1 714 468</b>

**BALANSRÄKNING MODERBOLAGET**

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (not 17)	60 000	60 000
Summa bundet eget kapital	60 000	60 000
Fritt eget kapital (not 18)		
Balanserad vinst	731 001	550 205
Årets resultat	78 764	295 796
Summa fritt eget kapital	809 765	846 001
Summa eget kapital	869 765	906 001
<b>AVSÄTTNINGAR</b>		
Övriga avsättningar (not 20)	1 036	-
Summa avsättningar	1 036	-
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till koncernbolag	1 052 904	801 548
Övriga skulder	3	222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	6 861	6 697
Summa kortfristiga skulder	1 059 768	808 467
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 930 569</b>	<b>1 714 468</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	175 623	79 880	77 950	295 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	144 057	146 011	-	-
Aktuell skatt	-11 169	-15 761	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	308 511	210 130	77 950	295 930
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	21 819	-96 101	-186 421	-54 722
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	187 616	17 505	251 301	-201 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	517 946	131 534	142 830	39 354
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	-365 111	-632 196	-	-
Förändring av långfristiga värdepapper	-	-	-570	-8 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-365 111	-632 196	-570	-8 635
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring av övriga avsättningar	1 036	-	1 036	-
Förändring av långfristiga skulder	-64 358	458 311	-	-
Förändring av långfristiga fordringar	1 000	1 000	1 000	1 000
Utbetald utdelning	-115 000	-	-115 000	-
Koncernbidrag	40 000	80 000	814	-134
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-137 322	539 311	-112 150	866
Årets kassaflöde	15 513	38 649	30 110	31 585
Likvida medel vid årets början	343 022	304 373	267 965	236 380
Likvida medel vid årets slut	358 535	343 022	298 075	267 965
<b>NOT A Förändring av materiella anläggningstillgångar</b>				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	470	126	-	-
Årets avskrivning av inventarier	-161	-336	-	-
Ökning av posten byggnader och mark i balansräkningen	-265 468	-325 413	-	-
Årets avskrivning av byggnader	-153 253	-137 549	-	-
Förändring av posten pågående nyanläggningar	53 301	-169 024	-	-
Årets förändring av materiella anläggningstillgångar	-365 111	-632 196	-	-

## NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR

### NOT 1

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och 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. Administrationskostnaderna, exklusive kostnader för syntetiska optioner, fördelas så att ett belopp motsvarande 5 % av årets hyresintäkter belastar koncernens resultat. Överskjutande del läggs till anskaffningsvärdet i samband med om- eller nybyggnad. 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
Hyresgästanpassningar	3-10 år

### **Låneutgifter**

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av anläggningstillgång, som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal kan klassificeras som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Ur ett redovisningsperspektiv kan hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter betraktas som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår i not 7.

Även tomträttsavtal kan ur redovisningsperspektivet betraktas som operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. I koncernen finns även ett antal leasingavtal, främst avseende personbilar. Betalning för dessa leasingavtal kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **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.

### **Ersättningar till anställda**

#### Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag. Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1, vilket innebär att i de fall en premie erläggs redovisas de förmånsbestämda planerna på samma sätt som en avgiftsbestämd plan.

### **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.

Vid rena substansförvärv görs avsättning för uppskjuten skatt baserat på värderingen i köpeskillingen.

### **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.

### **Koncernredovisning**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer i tillämpliga delar med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

## NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR

### NOT 2

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har 1 fastighet förvärvats.

### NOT 3

#### FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS SAMMANSÄTTNING

Företaget är helägt dotterföretag till AB Gullringsbo Egendomar, org.nr 556213-5748 med säte i Göteborg.

Under år 2021 har 4 stycken fastigheter förvärvats varav 3 stycken genom bolagsförvärv. Därtill har 3 stycken solcellsparkar förvärvats genom bolagsförvärv. Avtal om att förvärva 1 fastighet har tecknats med tillträde under år 2022. 8 stycken fastigheter har avyttrats, samtliga genom bolagsförsäljningar.

### NOT 4

#### ANSTÄLLDA OCH FÖRETAGSLEDNING

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	KONCERNEN	
	2021	2020
Män	32	32
Kvinnor	22	22
Totalt i Sverige	54	54

#### KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNINGEN

Förvaltningskoncernens styrelse består av 6 ledamöter, varav 4 män.

Förvaltningskoncernens VD och ledande befattningshavare uppgår till 7, varav 3 män.

### NOT 5

#### PERSONALKOSTNADER, PENSIONER OCH ÖVRIGT

Tkr	KONCERNEN	
	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	2 656	2 343
Övriga anställda Sverige	31 119	28 955
<b>SUMMA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>	<b>33 775</b>	<b>31 298</b>
Pensionskostnader avseende styrelse-ledamöter och verkställande direktör	687	702
Pensionskostnader avseende övriga	4 717	3 794
Övriga sociala kostnader	12 474	10 992
<b>SUMMA SOCIALA KOSTNADER</b>	<b>17 878</b>	<b>15 488</b>



**NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR****NOT 6****REVISORNS ARVODE**

	KONCERNEN	
Tkr	2021	2020
Revisionsuppdrag	484	392
Skatterådgivning	34	25
Andra uppdrag	35	7
<b>SUMMA</b>	<b>553</b>	<b>424</b>

	MODERBOLAGET	
Tkr	2021	2020
Revisionsuppdrag	92	98
Skatterådgivning	1	-
Andra uppdrag	-	-
<b>SUMMA</b>	<b>93</b>	<b>98</b>

**NOT 7****OPERATIONELL LEASING**Leasingavtal där företaget är leasegivare

Hysesintäkter kan ur ett redovisningsperspektiv även benämnas som intäkter från operationella leasingavtal vilka aviseras i förskott och periodiseras i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyreskontrakt med ej fastställd slutdag ingår ej i uppställningen exempelvis bostadskontrakt.

Tkr	2021	2020
Kontraktsvolymer hyresvärde		
Inom ett år, kommersiella kontrakt	363 237	333 330
Mellan ett och fem år	692 427	599 531
Senare än fem år	126 846	193 996
<b>SUMMA</b>	<b>1 182 510</b>	<b>1 126 857</b>

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Tkr	2021	2020
Tomträtter, arrenden och billeasing mm		
Inom ett år	12 460	10 539
Mellan ett och fem år	40 431	31 613
Senare än fem år	54 070	51 498
<b>SUMMA</b>	<b>106 960</b>	<b>93 650</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	12 343	11 011

**NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR****NOT 8  
FINANSIELLA POSTER**

Tkr	KONCERNEN	
	2021	2020
Ränteintäkter	551	921
Övriga poster	59	85
<b>SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>610</b>	<b>1 006</b>
Räntekostnader	-123 686	-116 806
Övriga finansiella kostnader	-1 658	-1 583
<b>SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>-125 344</b>	<b>-118 389</b>
	MODERBOLAGET	
Tkr	2021	2020
Utdelningar från andelar i dotterföretag	70 000	285 000
<b>RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>	<b>70 000</b>	<b>285 000</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	121 602	115 206
Övriga ränteintäkter	59	184
<b>RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>121 661</b>	<b>115 390</b>
Räntekostnader	-49 495	-45 827
Räntekostnader till koncernföretag	-61 117	-56 742
Övriga finansiella kostnader	-1 597	-1 500
<b>RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>-112 209</b>	<b>-104 069</b>

**NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR****NOT 9****SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

Koncernens skatt på årets resultat, 39 365 Tkr (46 002), består av aktuell skatt 11 169 Tkr (15 761), årets avsättning för uppskjuten skatt 28 196 Tkr (30 241).

Tkr	KONCERNEN	
	2021	2020
Resultat före skatt	215 623	159 880
Skatt enligt gällande skattesats	44 418	34 214
Ej skattepliktiga intäkter	-20 676	-
Ej avdragsgilla kostnader	261	99
Övrigt	2 547	416
Ej avdragsgill ränta	12 815	11 273
Redovisad effektiv skatt	39 365	46 002
Tkr	MODERBOLAGET	
	2021	2020
Resultat före skatt	78 764	295 796
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	16 225	63 300
Ej avdragsgilla kostnader	142	-
Ej skattepliktiga intäkter	-14 420	-61 010
Erhållet negativt räntenetto från koncernföretag	-1 948	-2 290
Redovisad effektiv skatt	-	-

**NOT 10****UPPSKJUTEN SKATT**

I koncernen finns en nettoskillnad på totalt 2 946 986 Tkr (2 806 208) mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde. Vid rena substansförvärv görs avsättning för uppskjuten skatt baserat på värderingen i köpeskillingen. Total avsättning för uppskjuten skatt uppgår till 419 751 Tkr (403 319).

I koncernen uppgår uppskjuten skattefordran till 4 592 Tkr (6 859), beräknat som summa outnyttjade underskottsavdrag på 1 973 Tkr (4 786) samt fastigheter vars skattemässiga restvärde överstiger dess bokförda restvärde med 20 320 Tkr (28 512).

I moderbolaget uppgår uppskjuten skattefordran till 0 Tkr (0).

**NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR****NOT 11****BYGGNADER OCH MARK**

Tkr	KONCERNEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	6 389 001	5 926 039
Nyanskaffningar	350 047	406 181
Avyttringar	-156 183	-
Nedskrivningar	-14 000	-
Återföringar av tidigare nedskrivna fastigheter	14 000	-
Omklassificeringar	211 814	56 781
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>6 794 679</b>	<b>6 389 001</b>
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-913 651	-776 102
Avyttringar	13 043	-
Årets avskrivningar	-153 253	-137 549
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-1 053 861</b>	<b>-913 651</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>5 740 818</b>	<b>5 475 350</b>
<b>PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	304 412	135 388
Nyanskaffningar	158 513	225 805
Omklassificeringar	-211 814	-56 781
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>251 111</b>	<b>304 412</b>
<b>FASTIGHETER I SVERIGE</b>		
Bokfört värde	5 991 929	5 779 762
Verkligt värde	10 400 064	8 531 389
Taxeringsvärden	4 296 726	4 352 037

Byggnaderna är indelade i komponenter vilka skrivs av under deras förväntade ekonomiska livslängd. Byggnadsinventarier, markanläggningar och solcellsanläggningar redovisas som byggnader och mark.

Svenska Hus har under året externvärderat ca 33 procent av fastigheterna. Externvärderingarna är utförda av Newsec, resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet, av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 %, hänsyn tagits till bedömda långsiktiga marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt bolagets faktiska kostnader. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. Projektfastigheter har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering och uthyrningsgrad. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet.

Koncernen har totala övervärden på fastigheter motsvarande 4 408 135 Tkr. I enskilda fall kan man råka ut för värdenedgång så att marknadsvärdet på enskild fastighet understiger bokfört värde på densamma.

**NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR****NOT 12  
INVENTARIER**

Tkr	KONCERNEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 720	6 540
Inköp/förvärv	140	582
Avyttringar	-985	-402
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>5 875</b>	<b>6 720</b>
Ingående avskrivningar	-5 672	-5 366
Avyttringar	536	30
Årets avskrivningar	-161	-336
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-5 297</b>	<b>-5 672</b>
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>578</b>	<b>1 048</b>
Bokfört värde	578	1 048

Inventarier skrivs av på 5 år.

**NOT 13  
AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Tkr	MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	151 576	142 941
Aktieägartillskott	-	8 635
Förvärv	570	-
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>152 146</b>	<b>151 576</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>152 146</b>	<b>151 576</b>

**NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR****NOT 14****AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Företag	Kapital- andel %	Bokfört värde
Svenska Hus i Göteborg AB	100	53 845
Svenska Hus i Skåne AB	100	15 878
Svenska Hus i Stockholm AB	100	77 880
Svenska Hus Service AB	100	3 047
Svenska Hus Solparker AB	100	926
Solpark Burås 1	100	160
Solpark Burås 2	100	170
Solpark Håby 1	100	240
<b>SUMMA</b>		<b>152 146</b>

	Organisationsnummer	Säte
Svenska Hus i Göteborg AB	556085-5784	Göteborg
Svenska Hus i Skåne AB	556627-0723	Göteborg
Svenska Hus i Stockholm AB	556673-2623	Göteborg
Svenska Hus Service AB	556659-7703	Göteborg
Svenska Hus Solparker AB	559065-7986	Göteborg
Solpark Burås 1	559220-4860	Göteborg
Solpark Burås 2	559220-4852	Göteborg
Solpark Håby 1	559228-0407	Göteborg

**NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR****NOT 15****PERIODISERINGAR**

Tkr	KONCERNEN	
	2021-12-31	2020-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalda räntekostnader	2 217	3 796
Övriga poster	27 968	18 696
<b>SUMMA</b>	<b>30 185</b>	<b>22 492</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och semesterlöner	5 859	4 775
Upplupna räntekostnader	10 038	9 750
Förutbetalda hyresintäkter	72 631	66 216
Övriga poster	21 673	26 613
<b>SUMMA</b>	<b>110 201</b>	<b>107 354</b>

Tkr	MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalda räntekostnader	2 217	3 796
Övriga poster	12 501	3 875
<b>SUMMA</b>	<b>14 718</b>	<b>7 671</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	6 861	6 695
Övriga poster	-	2
<b>SUMMA</b>	<b>6 861</b>	<b>6 697</b>

**NOT 16****KASSA OCH BANK**

Tkr	KONCERNEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	1 593	1 664
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	356 942	341 358
<b>SUMMA</b>	<b>358 535</b>	<b>343 022</b>
<b>MODERBOLAGET</b>		
	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	907	911
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	297 168	267 054
<b>SUMMA</b>	<b>298 075</b>	<b>267 965</b>

**NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR****NOT 17****AKTIEKAPITALET FÖRDELNING**

Aktiekapitalet innefattar 600 000 st. aktier med kvotvärde 100 kr.

**NOT 18****FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	731 001 503
årets vinst, kr	78 764 186
Summa	809 765 689

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas	110 000 000
i ny räkning balanseras	699 765 689
Summa	809 765 689

**NOT 19****SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Tkr	KONCERNEN	
	Kapitalbindning	
	2021-12-31	2020-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 681 991	1 509 781
Lån som förfaller om 1-5 år	3 009 753	3 110 392
Lån som förfaller senare än 5 år	25 000	-
SUMMA	4 716 744	4 620 173

Tkr	KONCERNEN	
	Räntebindning	
	2021-12-31	2020-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 732 460	1 631 499
Lån som förfaller om 1-5 år	558 462	162 674
Lån som förfaller senare än 5 år	2 425 821	2 826 000
SUMMA	4 716 744	4 620 173

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga.

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsavtal. Per 2021-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 3 695 000 Tkr (3 141 000) vars marknadsvärde per 2021-12-31 uppgick till -206 506 Tkr (-393 198). För derivaten tillämpas säkringsredovisning.



**NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR****NOT 20****SYNTEKISKA OPTIONER**

Företaget har ställt ut möjligheten att förvärva syntetiska optioner. Slutdagen för optionsprogrammet är 2022-12-31 och 1 036 Tkr har reserverats för kommande utbetalning, baserat på marknadsvärdet per bokslutsdatumet. Kostnaden för år 2021 uppgick till 688 Tkr.

**NOT 21****STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE****KONCERN**

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
Fastighetsinteckningar	5 283 996	5 026 355
Aktier i dotterbolag	-	131 130
Summa ställda säkerheter	5 283 996	5 157 485

**EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Ansvar finns för att investeringsmoms i lokaler avseende momspliktiga hyresgäster ska återläggas då lokal uthyres till icke momspliktig hyresgäst. Belopp går ej att fastställa.

**MODERBOLAG**

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Borgen för dotterbolag	4 716 744	4 620 173
Övriga eventualförpliktelser	-	-
Summa eventualförpliktelser	4 716 744	4 620 173

Samtliga ställda säkerheter och eventualförpliktelser är ställda som säkerheter för skulder till kreditinstitut.

Göteborg den 30 mars 2022

			
Lennart Karlsson Ordförande	Erika Hellman	Lisa Kjellén	Patrik Eriksson
			
Patrik Kallenvret	Ulf Martinson	Nils Rydh, vd	

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits per den 30 mars 2022

  
Magnus Anderström, Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Hus AB

Org nr 556188-5780

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Hus AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### **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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svenska Hus AB för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens 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 ersättnings-skyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 30 mars 2022



Magnus Anderström  
Auktoriserad revisor