



SVENSKA HUS AB, 556188-5780

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

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

Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

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 2022-12-31 uppgick till 715 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 631 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 510Mkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under år 2022 investerades 659 Mkr (509) i fastigheter, varav 124 Mkr (161) avser förvärv av nya fastigheter.

Under år 2022 förvärvades en fastighet och en fastighet avyttrades.

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 2022 uppgick hyresförlusterna till ca 0,1 % 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 2022 uppgick till 3,1 gånger. Risken för ökade räntekostnader beroende på räntehöjningar påverkas av lånens räntebindningstid. Genomsnittlig räntebindningstid vid årsskiftet uppgick till 4,0 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 två tredjedelar av fastigheterna värderats av extern part. Vid beaktande av att likviditeten i fordran på moderbolagets koncernbankkonto skulle kunna användas för att minska skulder till kreditgivare har koncernen Svenska Hus en nettobelåningsgrad på cirka 42 %.

Finansiell data och nyckeltal, koncernen	2022	2021
Antal anställda	56	54
Nettoomsättning (Tkr)	631 138	591 140
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	509 758	175 623
Balansomslutning (Tkr)	7 007 311	6 542 316
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	6 227 610	5 991 929
Soliditet (%)	22	18
Avkastning på eget kapital (%)	37	15
Avkastning på totalt kapital (%)	10	5

Lån 2022-12-31	Kapitalbindning	Räntebindning
Mkr		
Bindningstider år		
Inom 1 år	1 863	1 717
Inom 1–5 år	2 905	750
Senare än 5 år	25	2 326
Totalt	4 793	4 793

Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2018	2019	2020	2021	2022
Förvaltningsresultat	175	199	218	229	246
Avskrivningar	118	127	138	153	180
Försäljningsresultat	-	-	-	100	443
Resultat efter finansnetto	57	61	80	176	510

Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag

Mkr	2018	2019	2020	2021	2022
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	4 921	5 305	5 791	5 999	6 236
Omsättningstillgångar	326	415	549	543	771
Summa tillgångar	5 247	5 720	6 340	6 542	7 007

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Eget kapital	982	1 003	1 117	1 178	1 560
Avsättningar	343	373	403	421	439
Skulder	3 922	4 344	4 820	4 943	5 008
Summa skulder och eget kapital	5 247	5 720	6 340	6 542	7 007

Förändring av eget kapital

Tkr

Förändring av eget kapital i koncernen

	Aktiekapital	Annat eget kapital
Ingående balans	60 000	1 118 336
Utdelning	-	-110 000
Förändrad koncernstruktur	-	1
Årets resultat	-	492 149
Utgående saldo	60 000	1 500 486

Förändring av eget kapital i moderbolaget

	Aktiekapital	Annat eget kapital
Ingående saldo	60 000	809 766
Utdelning	-	-110 000
Årets resultat	-	178 088
Utgående saldo	60 000	877 854

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. Årets föreslagna utdelning regleras mot fordran på moderbolaget och således sker ingen likvidöverföring i samband med utdelningen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	699 765 689
årets vinst, kr	178 087 865
Summa	877 853 554

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas	75 000 000
i ny räkning balanseras	802 853 554
Summa	877 853 554

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Tkr	2022	2021
Hysesintäkter (not 1, 7)	631 138	591 140
Kostnad för förvaltning (not 1)	-216 442	-207 514
Avskrivningar (not 11, 12)	-180 191	-153 414
Bruttoresultat	<u>234 505</u>	<u>230 212</u>
Administrationskostnader (not 1, 5, 6, 7)	-32 462	-29 538
Realisationsresultat fastighetsförsäljningar	442 597	100 371
Rörelseresultat	644 640	301 045
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar (not 20)	1 036	-688
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	5 668	610
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-141 586	-125 344
Resultat efter finansiella poster	<u>509 758</u>	<u>175 623</u>
Erhållna koncernbidrag	15 000	40 000
Resultat före skatt	524 758	215 623
Skatt på årets resultat (not 9)	-32 609	-39 365
ÅRETS RESULTAT	<u>492 149</u>	<u>176 258</u>

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR (not 1)		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark (not 11)	5 943 640	5 740 818
Pågående nyanläggningar (not 11)	283 970	251 111
Inventarier (not 12)	1 389	578
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>6 228 999</u>	<u>5 992 507</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	164	1 164
Uppskjutna skattefordringar (not 10)	5 624	4 592
Andra långfristiga fordringar	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>6 788</u>	<u>6 756</u>
Summa anläggningstillgångar	6 235 787	5 999 263
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	7 826	4 253
Fordringar hos moderföretag	275 000	140 000
Övriga fordringar	19 421	10 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	28 650	30 185
Summa kortfristiga fordringar	<u>330 897</u>	<u>184 518</u>
Kassa och bank (not 16)	<u>440 627</u>	<u>358 535</u>
Summa omsättningstillgångar	771 524	543 053
SUMMA TILLGÅNGAR	7 007 311	6 542 316

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Aktiekapital (not 17)	60 000	60 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	1 500 486	1 118 336
Summa eget kapital	1 560 486	1 178 336
AVSÄTTNINGAR		
Uppskjuten skatteskuld (not 10)	438 778	419 751
Övriga avsättningar (not 20)	-	1 036
Summa avsättningar	438 778	420 787
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	2 929 870	3 034 753
Övriga skulder	26 040	16 931
Summa långfristiga skulder	2 955 910	3 051 684
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	1 863 454	1 681 991
Leverantörsskulder	71 005	67 978
Aktuella skatteskulder	-	24 793
Övriga skulder	2 118	6 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	115 560	110 201
Summa kortfristiga skulder	2 052 137	1 891 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 007 311	6 542 316

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Tkr	2022	2021
RÖRELSENS INTÄKTER		
Intäkter	111	90
Summa Intäkter	111	90
RÖRESENS KOSTNADER		
Administrationskostnader (not 1, 6)	-639	-904
Summa Kostnader	-639	-904
RÖRELSERESULTAT	-528	-814
Resultat från övriga värdepapper (not 20)	1 036	-688
Resultat från andelar i koncernföretag (not 8)	165 000	70 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	125 417	121 661
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-113 365	-112 209
Resultat efter finansiella poster	177 560	77 950
Erhållna koncernbidrag	15 000	40 000
Lämnade koncernbidrag	-14 472	-39 186
Resultat före skatt	178 088	78 764
Skatt på årets resultat (not 9)	-	-
ÅRETS RESULTAT	178 088	78 764

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR (not 1)		
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag (not 13, 14)	170 269	152 146
Andra långfristiga fordringar	-	1 000
Summa anläggningstillgångar	170 269	153 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos moderföretag	275 000	140 000
Fordringar hos koncernföretag	1 600 796	1 323 627
Övriga fordringar	1 004	1 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	9 027	14 718
Summa kortfristiga fordringar	1 885 827	1 479 348
Kassa och bank (not 16)	367 399	298 075
Summa omsättningstillgångar	2 253 226	1 777 423
SUMMA TILLGÅNGAR	2 423 495	1 930 569

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
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	699 766	731 001
Årets resultat	178 088	78 764
Summa fritt eget kapital	877 854	809 765
Summa eget kapital	937 854	869 765
AVSÄTTNINGAR		
Övriga avsättningar (not 20)	-	1 036
Summa avsättningar	-	1 036
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till koncernbolag	1 485 635	1 052 904
Övriga skulder	6	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	-	6 861
Summa kortfristiga skulder	1 485 641	1 059 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 423 495	1 930 569

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	509 758	175 623	177 560	77 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	165 812	144 057	1	-
Aktuell skatt	-234	-11 169	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	675 336	308 511	177 561	77 950
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	-146 379	21 819	-406 479	-186 421
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	160 628	187 616	425 873	251 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	689 585	517 946	196 955	142 830
Investeringsverksamheten				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	-416 683	-365 111	-	-
Förändring av långfristiga värdepapper	-	-	-18 123	-570
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-416 683	-365 111	-18 123	-570
Finansieringsverksamheten				
Förändring av övriga avsättningar	-1 036	1 036	-1 036	1 036
Förändring av långfristiga skulder	-95 774	-64 358	-	-
Förändring av långfristiga fordringar	1 000	1 000	1 000	1 000
Utbetald utdelning	-110 000	-115 000	-110 000	-115 000
Koncernbidrag	15 000	40 000	528	814
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 810	-137 322	-109 508	-112 150
Årets kassaflöde	82 092	15 513	69 324	30 110
Likvida medel vid årets början	358 535	343 022	298 075	267 965
Likvida medel vid årets slut	440 627	358 535	367 399	298 075
NOT A Förändring av materiella anläggningstillgångar				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	-811	470	-	-
Årets avskrivning av inventarier	-397	-161	-	-
Ökning av posten byggnader och mark i balansräkningen	-202 822	-265 468	-	-
Årets avskrivning av byggnader	-179 794	-153 253	-	-
Förändring av posten pågående nyanläggningar	-32 859	53 301	-	-
Årets förändring av materiella anläggningstillgångar	-416 683	-365 111	-	-

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 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
Hysesgästanpassningar	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.

Hyesintäkter periodiseras över kontraktstiden.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet 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 tilläggs-köpeskillning. 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 köpeskillningen 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.

NOT 2**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN**

Efter balansdagen har avtal tecknats om förvärv av 1 fastighet via bolagsförvärv.

NOT 3**FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS SAMMANSÄTTNING**

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

Under år 2022 har 1 fastighet förvärvats samt ett bolag. 1 fastighet har avyttrats genom bolagsförsäljning.

NOT 4**ANSTÄLLDA OCH FÖRETAGSLEDNING**

	KONCERNEN	
	2022	2021
MEDELANTAL ANSTÄLLDA		
Män	33	32
Kvinnor	23	22
Totalt i Sverige	<u>56</u>	<u>54</u>

KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNINGEN

Förvaltningskoncernens styrelse består av 7 ledamöter, varav 4 män.

Förvaltningskoncernens VD och ledande befattningshavare uppgår till 9, varav 3 män.

NOT 5**PERSONALKOSTNADER, PENSIONER OCH ÖVRIGT**

	KONCERNEN	
	2022	2021
Tkr		
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	5 685	2 656
Övriga anställda Sverige	35 954	31 119
SUMMA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	41 639	33 775
Pensionskostnader avseende styrelse-ledamöter och verkställande direktör	1 762	687
Pensionskostnader avseende övriga	3 869	4 717
Övriga sociala kostnader	14 985	12 474
SUMMA SOCIALA KOSTNADER	20 616	17 878

NOT 6
REVISORNS ARVODE

	KONCERNEN	
	2022	2021
Tkr		
Revisionsuppdrag	482	484
Skatterådgivning	48	34
Andra uppdrag	40	35
SUMMA	570	553

	MODERBOLAGET	
	2022	2021
Tkr		
Revisionsuppdrag	100	92
Skatterådgivning	1	1
Andra uppdrag	-	-
SUMMA	101	93

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.

	2022	2021
Tkr		
Kontraktsvolymer hyresvärde		
Inom ett år, kommersiella kontrakt	400 870	363 237
Mellan ett och fem år	666 356	692 427
Senare än fem år	56 355	126 846
SUMMA	1 123 581	1 182 510

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2022	2021
Tkr		
Tomträtter, arrenden och billeasing mm		
Inom ett år	12 358	12 460
Mellan ett och fem år	35 074	40 431
Senare än fem år	115 508	54 070
SUMMA	162 940	106 960
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	11 557	12 343

NOT 8
FINANSIELLA POSTER

Tkr	KONCERNEN	
	2022	2021
Ränteintäkter	5 575	551
Övriga poster	93	59
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	5 668	610
Räntekostnader	-139 446	-123 686
Övriga finansiella kostnader	-2 140	-1 658
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	-141 586	-125 344
	MODERBOLAGET	
Tkr	2022	2021
Utdelningar från andelar i dotterföretag	165 000	70 000
RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	165 000	70 000
Ränteintäkter från koncernföretag	125 369	121 602
Övriga ränteintäkter	48	59
RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	125 417	121 661
Räntekostnader	-31 034	-49 495
Räntekostnader till koncernföretag	-80 828	-61 117
Övriga finansiella kostnader	-1 503	-1 597
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	-113 365	-112 209

NOT 9**SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

Koncernens skatt på årets resultat, 32 609 Tkr (39 365), består av aktuell skatt 234 Tkr (11 169), årets avsättning för uppskjuten skatt 32 375 Tkr (28 196).

Tkr	KONCERNEN	
	2022	2021
Resultat före skatt	524 758	215 623
Skatt enligt gällande skattesats	108 100	44 418
Ej skattepliktiga intäkter	-91 392	-20 676
Ej avdragsgilla kostnader	242	261
Övrigt	-68	2 547
Ej avdragsgill ränta	15 727	12 815
Redovisad effektiv skatt	32 609	39 365
	MODERBOLAGET	
Tkr	2022	2021
Resultat före skatt	178 088	78 764
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	36 686	16 225
Ej avdragsgilla kostnader	-	142
Ej skattepliktiga intäkter	-34 203	-14 420
Erhållet negativt räntenetto från koncernföretag	-2 483	-1 948
Redovisad effektiv skatt	-	-

NOT 10**UPPSKJUTEN SKATT**

I koncernen finns en nettoskillnad på totalt 3 020 129 Tkr (2 946 986) 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 438 778 Tkr (419 751).

I koncernen uppgår uppskjuten skattefordran till 5 624 Tkr (4 592), beräknat som aktuell skattesats multiplicerat med summa av outnyttjade underskottsavdrag på 2 310 Tkr (1 973) samt fastigheter vars skattemässiga restvärde överstiger dess bokförda restvärde med 24 990 Tkr (20 320).

NOT 11
BYGGNADER OCH MARK

Tkr	KONCERNEN	
	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	6 794 679	6 389 001
Nyanskaffningar	359 803	350 047
Avyttringar	-267 873	-156 183
Nedskrivningar	-10 882	-14 000
Återföringar av tidigare nedskrivna fastigheter	10 882	14 000
Omklassificeringar	266 681	211 814
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	7 153 290	6 794 679
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 053 861	-913 651
Avyttringar	24 005	13 043
Årets avskrivningar	-179 794	-153 253
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-1 209 650	-1 053 861
Redovisat värde vid periodens slut	5 943 640	5 740 818
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	251 111	304 412
Nyanskaffningar	299 540	158 513
Omklassificeringar	-266 681	-211 814
Redovisat värde vid periodens slut	283 970	251 111
FASTIGHETER I SVERIGE		
Bokfört värde	6 227 610	5 991 929
Verkligt värde	10 491 536	10 400 064
Taxeringsvärden	4 844 262	4 296 726

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 anlitat Newsec för värdering av två tredjedelar av fastighetsbeståndet. Samtliga fastigheter har internvärderats i samband med årsbokslutet. 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 marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt normaliserad drift- och underhållskostnad för fastigheterna. 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 4 263 926 Tkr. I enskilda fall kan man råka ut för värdenedgång så att marknadsvärdet på enskild fastighet understiger bokfört värde på densamma.

NOT 12
INVENTARIER

Tkr	KONCERNEN	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 875	6 720
Inköp/förvärv	1 297	140
Avyttringar	-112	-985
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	7 060	5 875
Ingående avskrivningar	-5 297	-5 672
Avyttringar	23	536
Årets avskrivningar	-397	-161
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-5 671	-5 297
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	1 389	578
Bokfört värde	1 389	578

Inventarier skrivs av på 5 år.

NOT 13
AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Tkr	MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	152 146	151 576
Aktieägartillskott	18 123	-
Förvärv	-	570
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	170 269	152 146
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	170 269	152 146

NOT 14
AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Företag	Kapital- andel %	Bokfört värde
Svenska Hus i Göteborg AB	100	71 845
Svenska Hus i Skåne AB	100	15 878
Svenska Hus i Stockholm AB	100	77 880
Svenska Hus Service AB	100	3 170
Svenska Hus Solparker AB	100	926
Solpark Burås 1	100	160
Solpark Burås 2	100	170
Solpark Håby 1	100	240
SUMMA		170 269
	Organisa- tionsnummer	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

NOT 15
PERIODISERINGAR

Tkr	KONCERNEN	
	2022-12-31	2021-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalda räntekostnader	1 861	2 217
Övriga poster	26 789	27 968
SUMMA	28 650	30 185
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och semesterlöner	5 656	5 859
Upplupna räntekostnader	8 605	10 038
Förutbetalda hyresintäkter	71 779	72 631
Övriga poster	29 520	21 673
SUMMA	115 560	110 201

Tkr	MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalda räntekostnader	1 861	2 217
Övriga poster	7 166	12 501
SUMMA	9 027	14 718
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	-	6 861
Övriga poster	-	-
SUMMA	-	6 861

NOT 16
KASSA OCH BANK

Tkr	KONCERNEN	
	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	2 634	1 593
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	437 993	356 942
SUMMA	440 627	358 535
MODERBOLAGET		
	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	11 364	907
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	356 035	297 168
SUMMA	367 399	298 075

NOT 17
AKTIEKAPITALET S 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

årets vinst, kr	699 765 689
Summa	178 087 865
	877 853 554

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas	75 000 000
i ny räkning balanseras	802 853 554
Summa	877 853 554

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Tkr	KONCERNEN	
	Kapitalbindning 2022-12-31	2021-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 863 454	1 681 991
Lån som förfaller om 1-5 år	2 904 870	3 009 753
Lån som förfaller senare än 5 år	25 000	25 000
SUMMA	4 793 324	4 716 744

Tkr	KONCERNEN	
	Räntebindning 2022-12-31	2021-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 717 448	1 732 460
Lån som förfaller om 1-5 år	750 155	558 462
Lån som förfaller senare än 5 år	2 325 721	2 425 821
SUMMA	4 793 324	4 716 744

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 2022-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 3 479 000 Tkr (3 695 000) vars marknadsvärde per 2022-12-31 uppgick till 222 917 Tkr (-206 506). För derivaten tillämpas säkringsredovisning.

NOT 20 SYNTEKISKA OPTIONER

Företaget har ställt ut möjligheten att förvärva syntetiska optioner. Slutdagen för optionsprogrammet är 2022-12-31 och 0 Tkr (1 036) har reserverats för kommande utbetalning, baserat på marknadsvärdet per bokslutsdatumet. Intäkten för år 2022 uppgick till 1036 Tkr (-688).

NOT 21
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

KONCERN

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	5 416 207	5 283 996
Aktier i dotterbolag	-	-
Summa ställda säkerheter	<u>5 416 207</u>	<u>5 283 996</u>

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	2022-12-31	2021-12-31
Borgen för dotterbolag	4 793 324	4 716 744
Övriga eventalförpliktelser	-	-
Summa eventalförpliktelser	<u>4 793 324</u>	<u>4 716 744</u>

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

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Resultat före dispositioner och skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Då resultatet av fastighetsförsäljningar ingår, kan stora fluktuationer uppstå mellan åren.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet samt ränteintäkter i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen. Då resultatet av fastighetsförsäljningar ingår, kan stora fluktuationer uppstå mellan åren.

Förvaltningsresultat

Hysesintäkter, direkta driftkostnader, finansnetto och kostnadsförd administration exklusive kostnad för optioner. Med direkta driftkostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträtsavgäld och fastighetsskatt.

Justerat konsolideringskapital

Eget kapital, avsättningar för uppskjutna skatter och övervärde i fastighets- beståndet enligt en intern värdering.

Nettobelåningsgrad

Fastighetslån minus behållning på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncerncashpool i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat exklusive avskrivningar i förhållande till finansnetto.

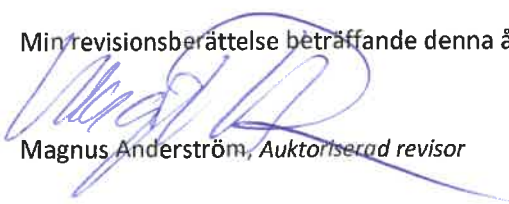
Soliditet

Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen. Övervärden i fastighetsbeståndet har ej beaktats.

Göteborg den 29 mars 2023

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

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 29 mars 2023


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 2022.

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 den 2022-12-31 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 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 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 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 och verkställande direktören 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 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 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 fortlöpande 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 29 mars 2023



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor