



SVENSKA HUS AB, 556188-5780

ÅRSREDOVISNING  
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET  
2023-01-01--2023-12-31

## Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

### 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 2023-12-31 uppgick till 789 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 688 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 60Mkr.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under år 2023 investerades 551 Mkr (659) i fastigheter, varav 127 Mkr (124) avser förvärv av nya fastigheter.

Under år 2023 förvärvades en fastighet.

### Framtida utveckling och risker

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

Svenska Hus målsättning är att försätta växa på våra prioriterade marknader genom förvärv och värdeskapande utveckling av våra befintliga fastigheter.

Svenska Hus exponeras mot ett antal risker där det främsta kan kategoriseras i operativ risk, finansiell risk eller hållbarhetsrisk. 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 33% 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 2023 uppgick hyresförlusterna till ca 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 2023 uppgick till 2,8 gånger. Risken för ökade räntekostnader beroende på räntehöjningar påverkas av lånens räntebindningstid. Genomsnittlig räntebindningstid vid årsskiftet uppgick till 3,2 år och ca 70 % av räntebärande skulder har per bokslutsdatumet en löptid överstigande 1 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. 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 45 %.

Hållbarhetsriskerna avser dels fysiska risker som följer av pågående klimatförändringar och dels risker som uppstår av ökade hållbarhetskrav i vår omvärld. Klimatförändringarna leder till ökad risk för översvämningar, skyfall och jordskred vilket i sin tur kan påverka fastighetsbolag negativt. Genom att arbeta proaktivt med klimatanpassningar, både i nybyggnation och befintligt bestånd, minskar risken för skador på fastigheterna. Till följd av klimatförändringarna implementeras en rad direktiv och ny lagstiftning med syftet att begränsa den globala uppvärmningen. Mycket fokus ligger på energianvändning och allt högre krav ställs på fastighetsägare, som på sikt ska uppnå krav på energiprestanda i fastighetsbeståndet. Genom att aktivt arbeta med energieffektiviseringar och optimeringar begränsar vi vår påverkan på klimatet och minskar risken för att vi som bolag inte lever upp till kommande energikrav.

<b>Finansiell data och nyckeltal, koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antal anställda	57	56
Nettoomsättning (Tkr)	688 228	631 138
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	60 034	509 758
Balansomslutning (Tkr)	7 338 933	7 007 311
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	6 587 558	6 227 610
Soliditet (%)	21	22
Avkastning på eget kapital (%)	4	37
Avkastning på totalt kapital (%)	3	10

<b>Lån 2023-12-31</b>	<b>Kapitalbindning</b>	<b>Räntebindning</b>
Mkr		
Bindningstider år		
Inom 1 år	1 464	1 557
Inom 1–5 år	3 645	1 880
Senare än 5 år	24	1 696
<b>Totalt</b>	<b>5 133</b>	<b>5 133</b>

#### Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Förvaltningsresultat	199	218	229	246	252
Avskrivningar	127	138	153	180	192
Försäljningsresultat	-	-	100	443	-
Resultat efter finansnetto	61	80	176	510	60

#### Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag

Mkr	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Anläggningstillgångar	5 305	5 791	5 999	6 236	6 599
Omsättningstillgångar	415	549	543	771	740
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 720</b>	<b>6 340</b>	<b>6 542</b>	<b>7 007</b>	<b>7 339</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>					
Eget kapital	1003	1117	1 178	1 560	1512
Avsättningar	373	403	421	439	474
Skulder	4 344	4 820	4 943	5 008	5 353
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>5 720</b>	<b>6 340</b>	<b>6 542</b>	<b>7 007</b>	<b>7 339</b>

**Förändring av eget kapital**

Tkr

**Förändring av eget kapital i koncernen**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Annat eget kapital</b>
<b>Ingående balans</b>	60 000	1 500 486
Utdelning	-	-75 000
Förändrad koncernstruktur	-	-3 707
Årets resultat	-	29 765
<b>Utgående saldo</b>	<b>60 000</b>	<b>1 451 544</b>

**Förändring av eget kapital i moderbolaget**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Annat eget kapital</b>
<b>Ingående saldo</b>	60 000	877 854
Utdelning	-	-75 000
Årets resultat	-	556 156
<b>Utgående saldo</b>	<b>60 000</b>	<b>1 359 010</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	802 853 554
årets vinst, kr	556 155 989
<b>Summa</b>	<b>1 359 009 543</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas	75 000 000
i ny räkning balanseras	1 284 009 543
<b>Summa</b>	<b>1 359 009 543</b>

**RESULTATRÄKNING KONCERNEN**

Tkr	2023	2022
Hysesintäkter (not 1, 7)	688 228	631 138
Kostnad för förvaltning (not 1)	-239 577	-216 442
Avskrivningar (not 11, 12)	-191 750	-180 191
Bruttoresultat	256 901	234 505
Administrationskostnader (not 1, 5, 6, 7)	-34 492	-32 462
Realisationsresultat fastighetsförsäljningar	-	442 597
Rörelseresultat	222 409	644 640
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	-	1 036
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	26 206	5 668
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-188 581	-141 586
Resultat efter finansiella poster	60 034	509 758
Erhållna koncernbidrag	-	15 000
Resultat före skatt	60 034	524 758
Skatt på årets resultat (not 9)	-30 269	-32 609
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>29 765</b>	<b>492 149</b>

**BALANSRÄKNING KONCERNEN**

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR (not 1)</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark (not 11)	6 525 128	5 943 640
Pågående nyanläggningar (not 11)	62 430	283 970
Inventarier (not 12)	1 096	1 389
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>6 588 654</u>	<u>6 228 999</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	164	164
Uppskjutna skattefordringar (not 10)	9 019	5 624
Andra långfristiga fordringar	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>10 183</u>	<u>6 788</u>
Summa anläggningstillgångar	6 598 837	6 235 787
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Kundfordringar	13 163	7 826
Fordringar hos moderföretag	200 000	275 000
Övriga fordringar	29 296	19 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	34 074	28 650
Summa kortfristiga fordringar	<u>276 533</u>	<u>330 897</u>
Kassa och bank (not 16)	<u>463 563</u>	<u>440 627</u>
Summa omsättningstillgångar	740 096	771 524
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 338 933</b>	<b>7 007 311</b>

**BALANSRÄKNING KONCERNEN**

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
Aktiekapital (not 17)	60 000	60 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	1 451 544	1 500 486
Summa eget kapital	<u>1 511 544</u>	<u>1 560 486</u>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>		
Uppskjuten skatteskuld (not 10)	473 808	438 778
Summa avsättningar	<u>473 808</u>	<u>438 778</u>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	3 668 423	2 929 870
Övriga skulder	26 711	26 040
Summa långfristiga skulder	<u>3 695 134</u>	<u>2 955 910</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	1 464 288	1 863 454
Leverantörsskulder	48 592	71 005
Övriga skulder	16 656	2 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	128 911	115 560
Summa kortfristiga skulder	<u>1 658 447</u>	<u>2 052 137</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 338 933</b>	<b>7 007 311</b>

**RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET**

Tkr	2023	2022
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Intäkter	107	111
Summa Intäkter	<u>107</u>	<u>111</u>
<b>RÖRESENS KOSTNADER</b>		
Administrationskostnader (not 1, 5, 6)	-642	-639
Summa Kostnader	<u>-642</u>	<u>-639</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	-535	-528
Resultat från övriga värdepapper	-	1 036
Resultat från andelar i koncernföretag (not 8)	515 000	165 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	87 571	125 417
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-46 415	-113 365
Resultat efter finansiella poster	<u>555 621</u>	<u>177 560</u>
Erhållna koncernbidrag	535	15 000
Lämnade koncernbidrag	-	-14 472
Resultat före skatt	<u>556 156</u>	<u>178 088</u>
Skatt på årets resultat (not 9)	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>556 156</u>	<u>178 088</u>



**BALANSRÄKNING MODERBOLAGET**

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR (not 1)</b>		
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Andelar i koncernföretag (not 13, 14)	217 197	170 269
Andra långfristiga fordringar	-	-
Summa anläggningstillgångar	217 197	170 269
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos moderföretag	200 000	275 000
Fordringar hos koncernföretag	1 474 507	1 600 796
Övriga fordringar	-	1 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	12 707	9 027
Summa kortfristiga fordringar	1 687 214	1 885 827
Kassa och bank (not 16)	383 896	367 399
Summa omsättningstillgångar	2 071 110	2 253 226
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 288 307</b>	<b>2 423 495</b>

**BALANSRÄKNING MODERBOLAGET**

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
<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	802 854	699 766
Årets resultat	556 156	178 088
Summa fritt eget kapital	1 359 010	877 854
Summa eget kapital	1 419 010	937 854
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till koncernbolag	869 292	1 485 635
Övriga skulder	5	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	-	-
Summa kortfristiga skulder	869 297	1 485 641
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 288 307</b>	<b>2 423 495</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	60 034	509 758	555 621	177 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	196 159	165 812	-	1
Aktuell skatt	-6 750	-234	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	249 443	675 336	555 621	177 561
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	54 364	-146 379	198 613	-406 479
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	-393 690	160 628	-616 344	425 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-339 326	689 585	137 890	196 955
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	-551 405	-416 683	-	-
Förändring av långfristiga värdepapper	-	-	-46 928	-18 123
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-551 405	-416 683	-46 928	-18 123
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring av övriga avsättningar	-	-1 036	-	-1 036
Förändring av långfristiga skulder	739 224	-95 774	-	-
Förändring av långfristiga fordringar	-	1 000	-	1 000
Utdelning	-75 000	-110 000	-75 000	-110 000
Koncernbidrag	-	15 000	535	528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	664 224	-190 810	-74 465	-109 508
Årets kassaflöde	22 936	82 092	16 497	69 324
Likvida medel vid årets början	440 627	358 535	367 399	298 075
Likvida medel vid årets slut	463 563	440 627	383 896	367 399
<b>NOT A Förändring av materiella anläggningstillgångar</b>				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	-811	-811	-	-
Årets avskrivning av inventarier	-397	-397	-	-
Ökning av posten byggnader och mark i balansräkningen	-202 822	-202 822	-	-
Årets avskrivning av byggnader	-179 794	-179 794	-	-
Förändring av posten pågående nyanläggningar	-32 859	-32 859	-	-
Årets förändring av materiella anläggningstillgångar	-416 683	-416 683	-	-

## 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 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 röste-talet 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 företagets 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 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

**NOT 3****KONCERNENS SAMMANSÄTTNING**

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

**FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS SAMMANSÄTTNING**

Under år 2023 har 1 fastighet förvärvats genom bolagsförvärv.

**NOT 4****ANSTÄLLDA OCH FÖRETAGSLEDNING**

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	KONCERNEN	
	2023	2022
Män	35	33
Kvinnor	22	23
Totalt i Sverige	<u>57</u>	<u>56</u>

**KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNINGEN**

Förvaltningskoncernens styrelse består av 6 (7) ledamöter, varav 5 (4) män.

Förvaltningskoncernens VD och ledande befattningshavare uppgår till 10 (9), varav 4 (3) män.

**NOT 5****PERSONALKOSTNADER, PENSIONER OCH ÖVRIGT**

Tkr	KONCERNEN	
	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	5 669	5 685
Övriga anställda Sverige	31 962	35 954
<b>SUMMA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>	<b>37 631</b>	<b>41 639</b>

Pensionskostnader avseende styrelse-ledamöter och verkställande direktör	1 433	1 762
Pensionskostnader avseende övriga	4 951	3 869
Övriga sociala kostnader	13 968	14 985
<b>SUMMA SOCIALA KOSTNADER</b>	<b>20 352</b>	<b>20 616</b>

Tkr	MODERBOLAGET	
	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	401	393
<b>SUMMA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>	<b>401</b>	<b>393</b>

Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktör	-	-
Övriga sociala kostnader	105	103
<b>SUMMA SOCIALA KOSTNADER</b>	<b>105</b>	<b>103</b>

**NOT 6**  
**REVISORNS ARVODE**

	KONCERNEN	
Tkr	2023	2022
Revisionsuppdrag	543	482
Skatterådgivning	19	48
Andra uppdrag	72	40
<b>SUMMA</b>	<b>634</b>	<b>570</b>

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
Revisionsuppdrag	93	100
Skatterådgivning	1	1
Andra uppdrag	-	-
<b>SUMMA</b>	<b>94</b>	<b>101</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	2023	2022
Kontraktsvolymer hyresvärde		
Inom ett år, kommersiella kontrakt	419 437	400 870
Mellan ett och fem år	701 563	666 356
Senare än fem år	77 399	56 355
<b>SUMMA</b>	<b>1 198 399</b>	<b>1 123 581</b>

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Tkr	2023	2022
Tomträtter, arrenden och billeasing mm		
Inom ett år	13 191	12 358
Mellan ett och fem år	40 090	35 074
Senare än fem år	137 250	115 508
<b>SUMMA</b>	<b>190 531</b>	<b>162 940</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	13 940	11 557



**NOT 8****FINANSIELLA POSTER**

Tkr	KONCERNEN	
	2023	2022
Ränteintäkter	26 141	5 575
Övriga poster	65	93
<b>SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>26 206</b>	<b>5 668</b>
Räntekostnader	-187 234	-139 446
Övriga finansiella kostnader	-1 347	-2 140
<b>SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>-188 581</b>	<b>-141 586</b>
	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
Utdelningar från andelar i dotterföretag	515 000	165 000
<b>RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>	<b>515 000</b>	<b>165 000</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	87 553	125 369
Övriga ränteintäkter	18	48
<b>RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>87 571</b>	<b>125 417</b>
Räntekostnader	-	-31 034
Räntekostnader till koncernföretag	-45 099	-80 828
Övriga finansiella kostnader	-1 316	-1 503
<b>RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>-46 415</b>	<b>-113 365</b>

**NOT 9****SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

Koncernens skatt på årets resultat, 30 269 Tkr (32 609), består av aktuell skatt 6 750 Tkr (234), årets avsättning för uppskjuten skatt 23 519 Tkr (32 375).

Tkr	KONCERNEN	
	2023	2022
Resultat före skatt	60 034	524 758
Skatt enligt gällande skattesats	12 367	108 100
Ej skattepliktiga intäkter	-72	-91 392
Ej avdragsgilla kostnader	252	242
Övrigt	-1 031	-68
Ej avdragsgill ränta	18 752	15 727
Redovisad effektiv skatt	30 269	32 609
Tkr	MODERBOLAGET	
	2023	2022
Resultat före skatt	556 156	178 088
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	114 568	36 686
Ej avdragsgilla kostnader	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-106 090	-34 203
Erhållet negativt räntenetto från koncernföretag	-8 478	-2 483
Redovisad effektiv skatt	-	-

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

I koncernen finns en nettoskillnad på totalt 3 224 155 Tkr (3 020 129) 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 473 808 Tkr (438 778).

I koncernen uppgår uppskjuten skattefordran till 9 019 Tkr (5 624), beräknat som aktuell skattesats multiplicerat med summa av outnyttjade underskottsavdrag på 2 935 Tkr (2 310) samt fastigheter vars skattemässiga restvärde överstiger dess bokförda restvärde med 40 845 Tkr (24 990).

**NOT 11**  
**BYGGNADER OCH MARK**

Tkr	KONCERNEN	
	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	7 153 290	6 794 679
Nyanskaffningar	536 649	359 803
Avyttringar	-	-267 873
Nedskrivningar	-13 000	-10 882
Återföringar av tidigare nedskrivna fastigheter	13 000	10 882
Omklassificeringar	236 199	266 681
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>7 926 138</b>	<b>7 153 290</b>
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 209 650	-1 053 861
Avyttringar	-	24 005
Årets avskrivningar	-191 360	-179 794
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-1 401 010</b>	<b>-1 209 650</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>6 525 128</b>	<b>5 943 640</b>
<b>PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	283 970	251 111
Nyanskaffningar	14 659	299 540
Omklassificeringar	-236 199	-266 681
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>62 430</b>	<b>283 970</b>
<b>FASTIGHETER I SVERIGE</b>		
Bokfört värde	6 587 558	6 227 610
Verkligt värde	10 336 531	10 491 536
Taxeringsvärden	4 901 909	4 844 262

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 en tredjedel 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 3 748 973 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	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 060	5 875
Inköp/förvärv	315	1 297
Avyttringar	-294	-112
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>7 081</b>	<b>7 060</b>
Ingående avskrivningar	-5 671	-5 297
Avyttringar	76	23
Årets avskrivningar	-390	-397
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-5 985</b>	<b>-5 671</b>
<b>UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE</b>	<b>1 096</b>	<b>1 389</b>
Bokfört värde	1 096	1 389

Inventarier skrivs av på 5 år.

**NOT 13**  
**AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Tkr	MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	170 269	152 146
Aktieägartillskott	46 928	18 123
Förvärv	-	-
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>217 197</b>	<b>170 269</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>217 197</b>	<b>170 269</b>

**NOT 14**  
**AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Företag	Kapital- andel %	Bokfört värde
Svenska Hus i Göteborg AB	100	95 438
Svenska Hus i Skåne AB	100	38 878
Svenska Hus i Stockholm AB	100	77 880
Svenska Hus Service AB	100	3 505
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>217 197</b>
	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	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalda räntekostnader	9 690	1 861
Övriga poster	24 384	26 789
<b>SUMMA</b>	<b>34 074</b>	<b>28 650</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och semesterlöner	6 939	5 656
Upplupna räntekostnader	8 888	8 605
Förutbetalda hyresintäkter	73 755	71 779
Övriga poster	39 329	29 520
<b>SUMMA</b>	<b>128 911</b>	<b>115 560</b>

Tkr	MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalda räntekostnader	9 690	1 861
Övriga poster	3 017	7 166
<b>SUMMA</b>	<b>12 707</b>	<b>9 027</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	-	-
Övriga poster	-	-
<b>SUMMA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Tkr	KONCERNEN	
	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	17 235	2 634
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	446 328	437 993
<b>SUMMA</b>	<b>463 563</b>	<b>440 627</b>

	MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	17 233	11 364
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	366 663	356 035
<b>SUMMA</b>	<b>383 896</b>	<b>367 399</b>

**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

Summa

802 853 554  
 556 155 989  
 1 359 009 543

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas

i ny räkning balanseras

Summa

75 000 000  
 1 284 009 543  
 1 359 009 543

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

Tkr	KONCERNEN	
	Kapitalbindning	
	2023-12-31	2022-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 464 288	1 863 454
Lån som förfaller om 1-5 år	3 644 423	2 904 870
Lån som förfaller senare än 5 år	24 000	25 000
<b>SUMMA</b>	<b>5 132 711</b>	<b>4 793 324</b>

Tkr	KONCERNEN	
	Räntebindning	
	2023-12-31	2022-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 556 751	1 717 448
Lån som förfaller om 1-5 år	1 880 112	750 155
Lån som förfaller senare än 5 år	1 695 848	2 325 721
<b>SUMMA</b>	<b>5 132 711</b>	<b>4 793 324</b>

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 2023-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 3 876 000 Tkr (3 479 000) vars marknadsvärde per 2023-12-31 uppgick till 61 598 Tkr (222 917). För derivaten tillämpas säkringsredovisning.

**NOT 20**  
**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

**KONCERN**

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
Fastighetsinteckningar	5 600 101	5 416 207
Aktier i dotterbolag		-
Summa ställda säkerheter	<u>5 600 101</u>	<u>5 416 207</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	2022-12-31
Borgen för dotterbolag	5 132 711	4 793 324
Övriga eventalförpliktelser	-	-
Summa eventalförpliktelser	<u>5 132 711</u>	<u>4 793 324</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.

### Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper direkt efter peridens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

### Justerat konsolideringskapital

Eget kapital, avsättningar för uppskjutna skatter och övervärde i fastighetsbeståndet 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 20 mars 2024

 Lennart Karlsson Ordförande	 Mikael Granath	 Henrik Granström	
 Patrik Kallenvret	 Lisa Kjellén	 Ulf Martinson	 Nils Rydh vd

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 20 mars 2024

  
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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 2023 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 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 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 20 mars 2024



Magnus Anderström  
Auktoriserad revisor