

Årsredovisning

för

Sverigehuset Förvaltning AB

556985-9142

Räkenskapsåret

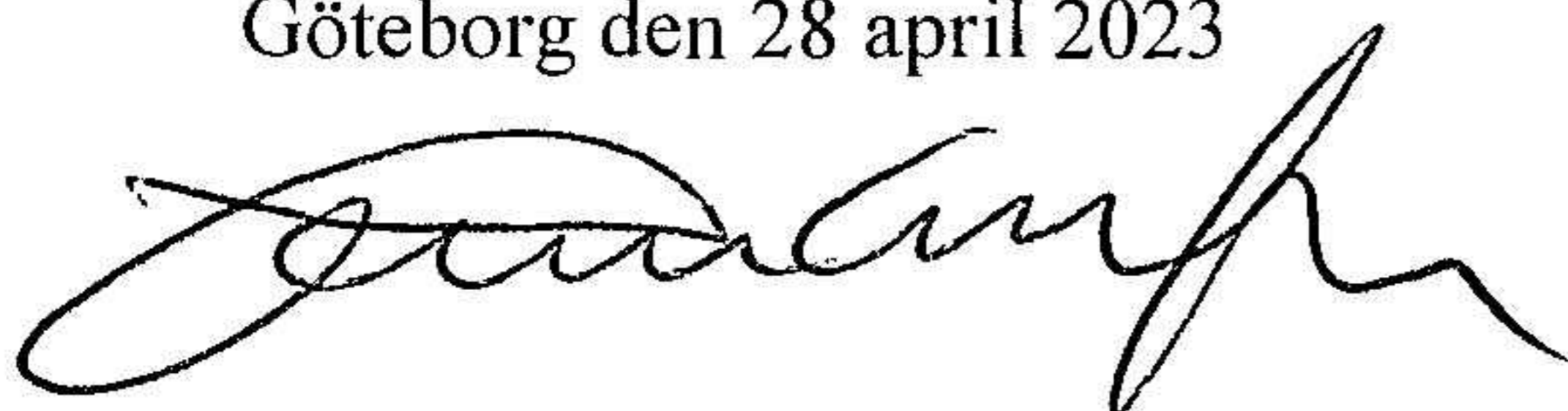
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg den 28 april 2023



Jonas Gustafson

Årsredovisning
för
Sverigehuset Förvaltning AB

556985-9142

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Sverigehuset Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget började sin verksamhet år 2014. Bolaget skall ska äga och förvalta aktier i dotterbolag samt bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet. Bolagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Bolagets dotterbolag äger och förvaltar bostadsfastigheter och fastigheter med kommersiella lokaler. Totalt äger och förvaltar bolagets dotterbolag 536 bostäder och drygt 42 000 kvm kommersiella lokaler i Göteborgsområdet. Marknadsvärdet på dotterbolagens befintliga fastigheter uppskattas till cirka 2 400 MSEK.

Bolaget ägs till 100% av Sverigehuset Fastigheter AB, org nr 556888-8209 vilket är moderbolag i den koncern där Sverigehuset Förvaltning AB ingår och som upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inflyttning skett i hyresfastigheten i kvarter SoHå, Lundbypark. Totalt har 52 nya hyresgästlägenhet har inflyttning under räkenskapsåret. Vidare har arbete med uthyrning av kommande kvarter i Lundbypark, kvarter Avant, påbörjats. I kvarteret uppför Sverigehuset 119 bostäder med hyresrätt med inflyttning under 2023. Fastigheterna uppförs i helägda dotterbolag till Sverigehuset Förvaltning AB.

Under året har bolaget förvärvat ett fastighetsbolag innehållandes en industrifastigheter i Torslanda. På lång sikt planeras utveckling av bostadsfastigheter på dessa fastigheter.

I övrigt inga väsentliga händelser under räkenskapsåret. Påverkan med hänsyn till Covid-19 bedöms som relativt låg.

2023053125529

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 851	5 233	4 072	4 715	4 534
Resultat efter finansiella poster	-941	-869	-1 255	-505	11 744
Balansomslutning	452 018	453 696	422 711	416 242	378 868
Antal anställda	0	4	5	5	5
Soliditet (%)	64,3	64,3	69,2	70,2	79,9

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	291 559 644
årets förlust	-1 120 712
	290 438 932

disponeras så att	
i ny räkning överföres	290 438 932

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 850 630	5 233 000
Övriga rörelseintäkter		41 239	31 607
		6 891 869	5 264 607
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 579 926	-2 258 021
Personalkostnader	2	-3 048 271	-2 765 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-17 846	-49 160
		-5 646 043	-5 073 147
Rörelseresultat		1 245 826	191 460
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 186 695	-1 060 777
		-2 186 623	-1 060 777
Resultat efter finansiella poster		-940 797	-869 317
Resultat före skatt		-940 797	-869 317
Skatt på årets resultat		-179 915	-30 302
Årets resultat		-1 120 712	-899 619

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	80 000	97 846
		80 000	97 846
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5, 6	446 953 180	432 322 590
Fordringar hos koncernföretag	7	4 057 995	19 708 430
Uppskjutna skattefordringar	8	0	23 124
		451 011 175	452 054 144
Summa anläggningstillgångar		451 091 175	452 151 990
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 280	1 019 284
Aktuella skattefordringar		0	70 004
Övriga kortfristiga fordringar		24 110	20 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		900 197	434 784
		926 587	1 544 219
Summa omsättningstillgångar		926 587	1 544 219
SUMMA TILLGÅNGAR		452 017 762	453 696 209

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		291 559 644	292 459 264
Årets resultat		-1 120 712	-899 619
		290 438 932	291 559 645
Summa eget kapital		290 488 932	291 609 645
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	9	62 846 220	62 806 870
Summa långfristiga skulder		62 846 220	62 806 870
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		546 441	379 496
Skulder till koncernföretag		95 453 593	96 152 211
Aktuella skatteskulder		115 189	0
Övriga kortfristiga skulder		250 315	316 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 317 072	2 431 280
Summa kortfristiga skulder		98 682 610	99 279 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		452 017 762	453 696 209

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50 000	292 347 592	111 671	292 509 263
Disponering fg års resultat		111 671	-111 671	0
Årets resultat			-899 619	-899 619
Utgående eget kapital 2021-12-31	50 000	292 459 263	-899 619	291 609 644
Disponering fg års resultat		-899 619	899 619	0
Årets resultat			-1 120 712	-1 120 712
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	291 559 644	-1 120 712	290 488 932

Aktiekapitalet består av 500 aktier á 100 kr.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Sverigehuset Förvaltning AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Pensioner: Företaget har endast avgiftsbestämda planer vilket innebär att företaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsbolag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avser inventarier och konst. Avskrivning sker över fem år. Konst skrivs ej av.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Bolaget ingår i ett koncernvalutakonto som redovisas som en kortfristig fordran/skuld på koncernföretag. Innehavaren av koncernvalutakontot är Sverigehuset Fastigheter AB, org nr 556888-8209.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

2023053125536

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	4	4

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	325 818	325 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 818	325 818
Ingående avskrivningar	-227 972	-178 812
Årets avskrivningar	-17 846	-49 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 818	-227 972
Utgående redovisat värde	80 000	97 846

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	2 186 695	1 060 771
	2 186 695	1 060 771

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	432 322 590	380 475 619
Inköp	14 630 590	51 846 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	446 953 180	432 322 590
Utgående redovisat värde	446 953 180	432 322 590

Not 6 Andelar i koncernföretag

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Koncern				
Sverigehuset Havskatten 3 AB	100%	100%	1 000	30 644 612
Sverigehuset Havskatten 17 AB	100%	100%	1 000	77 041 414
Sverigehuset Bifrostgatan AB	100%	100%	1 000	62 865 530
Sverigehuset Hinderbanan AB	100%	100%	500	31 124 865
Sverigehuset i Tölö Gårdar AB	100%	100%	500	50 000
Sverigehuset i Lundbypark AB	100%	100%	500	50 000
Sverigehuset Korstörnegatan AB	100%	100%	500	50 000
Sverigehuset Hjalmar Brantingsgatan AB	100%	100%	1 000	100 000
Sverigehuset Göta Nordstaden AB	100%	100%	10 000	68 829 387
Sverigehuset Hallska Huset AB	100%	100%	4 000	103 711 494
Sverigehuset Företagsbostäder AB	100%	100%	500	50 000
Sverigehuset Hangarvägen 4 AB	100%	100%	1 500	30 411
Sverigehuset på Brobacken AB	100%	100%	50	6 802 906
Sverigehuset Hangarvägen 2 AB	100%	100%	500	21 772 469
Sverigehuset Hangarvägen 16-18 AB	100%	100%	500	18 992 005
Sverigehuset Hangarvägen 12	100%	100%	1 000	10 207 497
Sverigehuset Rödgårdsvägen AB	100%	100%	1 000	14 591 240
Sverigehuset Rödlönsgången AB	100%	100%		39 350
				446 953 180

2023053125538

	Org.nr	Säte
Sverigehuset Havskatten 3 AB	556723-6186	Göteborg
Sverigehuset Havskatten 17 AB	556723-6079	Göteborg
Sverigehuset Bifrostgatan AB	556869-0035	Göteborg
Sverigehuset Hinderbanan AB	556908-8452	Göteborg
Sverigehuset i Tölö Gårdar AB	559013-9381	Göteborg
Sverigehuset i Lundbypark AB	559099-6889	Göteborg
Sverigehuset Korstörnegatan AB	559105-4621	Göteborg
Sverigehuset Hjalmar Brantingsgatan AB	559107-8232	Göteborg
Sverigehuset Göta Nordstaden AB	556720-6676	Göteborg
Sverigehuset Hallska Huset AB	556140-4012	Göteborg
Sverigehuset Företagsbostäder AB	559171-0479	Göteborg
Sverigehuset Hangarvägen 4 AB	556886-2923	Göteborg
Sverigehuset på Brobacken AB	559037-6355	Göteborg
Sverigehuset Hangarvägen 2 AB	559062-5926	Göteborg
Sverigehuset Hangarvägen 16-18 AB	556834-3320	Göteborg
Sverigehuset Hangarvägen 12	556795-7948	Göteborg
Sverigehuset Rödgårdsvägen AB	556805-1782	Göteborg
Sverigehuset Rödlönsgången AB	559105-4589	Göteborg

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 708 430	34 768 455
Tillkommande fordringar	4 057 995	19 708 430
Avgående fordringar	-19 708 430	-34 768 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 057 995	19 708 430
Utgående redovisat värde	4 057 995	19 708 430

2023053125539

Not 8 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt utgörs av:		
uppskjuten skatt på underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>23 124</u>
Belopp vid årets utgång	0	23 124

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag	62 846 220	62 806 870
	62 846 220	62 806 870

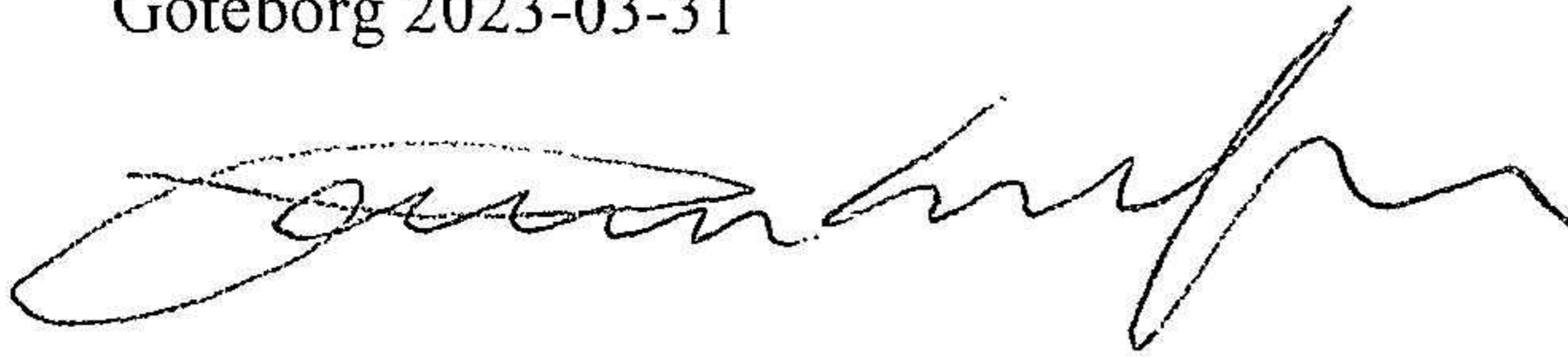
Ingen amorteringsplan finns för de långfristiga koncerninterna skulderna.

2023053125540

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	114 610	255 175
Upplupna semlöner	358 978	323 206
Upplupna sociala avgifter	201 559	223 474
Övriga poster	1 641 926	1 629 426
Summa	2 317 073	2 431 281

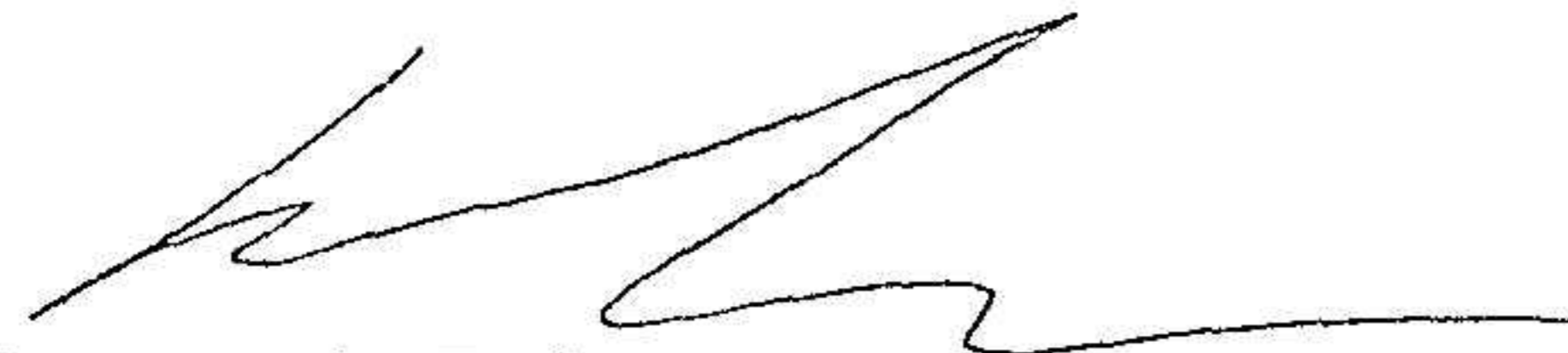
Göteborg 2023-03-31



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats *28-04-2023*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset Förvaltning AB, org.nr 556985-9142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Förvaltning AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sverigehuset Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sverigehuset Förvaltning AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sverigehuset Förvaltning AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

2

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset Förvaltning AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 28 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor