

SVENSKA HUS I LUND AB

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2024-01-01--2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning faststälts på ordinarie årsstämma 2025-05-11. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2025-05-11

.....

2025051405302

Organisationsnummer
556753-5488

SVENSKA HUS I LUND AB

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2024-01-01--2024-12-31

SVENSKA HUS I LUND AB

556753-5488

Sid 1 (9)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i SVENSKA HUS I LUND AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 541	13 660	12 830	11 926	11 619
Resultat efter finansnetto	-4 019	-3 801	1 837	-1 370	-31 235
Balansomslutning	172 621	170 985	170 411	153 614	143 092

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter. Bolagets ägare är Svenska Hus AB och har sitt säte i Göteborg.

Anställda

Bolaget har under året ej haft någon anställd personal. Löner eller andra ersättningar har ej utgått.

Väsentliga händelser under och efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt under verksamhetsåret eller efter dess utgång.

Framtida risker

Bolaget är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk.

Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Bolaget har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. Bolaget ingår i Svenska Hus-koncernen som hanterar den finansiella risken på koncernnivå. Koncernen har en god finansiell ställning med lång genomsnittlig räntebindning.

Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Aktie kapital	Uppskrivnings fond	Fritt eget kapital
Ingående saldo	100 000	4 156 132	1 766 428
Justering uppskjuten skatteskuld			-793 575
Årets resultat			-4 004 409
Utgående saldo	100 000	4 156 132	-3 031 556

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	1 766 428
Årets resultat	-4 004 409

Summa	-2 237 981
--------------	-------------------

Disponeras på följande sätt

Balanseras i ny räkning	-2 237 981
-------------------------	------------

Summa	-2 237 981
--------------	-------------------

SVENSKA HUS I LUND AB

556753-5488

Sid 3 (9)

2025051405305

RESULTATRÄKNING (Kr)	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		14 541 336	13 660 289
Summa rörelsens intäkter		14 541 336	13 660 289
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-8 317 862	-7 685 637
Av- och nedskrivning samt utrangering på materiel	2	-3 127 150	-3 236 546
Övriga rörelsekostnader		-900 670	-843 757
Summa rörelsens kostnader		-12 345 682	-11 765 940
Rörelseresultat		2 195 654	1 894 349
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-733 829	-483 576
Ränteintäkter		5 233	4 683
Ränteintäkter koncern		2 241 710	2 076 639
Räntekostnader		-6 530 241	-6 202 499
Räntekostnad koncern		-1 197 876	-1 090 128
Summa resultat från finansiella poster		-6 215 003	-5 694 881
Resultat efter finansiella poster		-4 019 349	-3 800 532
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		546 920	1 509 503
Skatt på årets resultat		-531 980	-520 741
Årets resultat		-4 004 409	-2 811 770

SVENSKA HUS I LUND AB

556753-5488

Sid 4 (9)

2025051405306

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	151 551 315	150 179 516
Summa materiella anläggningstillgångar		151 551 315	150 179 516
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	18 343 108	18 546 062
Uppskjuten skattefordran		431 024	431 025
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 774 132	18 977 087
Summa anläggningstillgångar		170 325 447	169 156 603
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 781	0
Aktuella skattefordringar		0	147 405
Övriga fordringar		2 086 461	1 484 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 363	196 740
Summa kortfristiga fordringar		2 295 605	1 828 222
SUMMA TILLGÅNGAR		172 621 052	170 984 825

SVENSKA HUS I LUND AB

556753-5488

Sid 5 (9)

2025051405307

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (100 000 aktier med kvotvärde 1kr)		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		4 156 132	4 156 132
Summa bundet eget kapital		4 256 132	4 256 132
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		972 853	4 578 198
Årets resultat		-4 004 409	-2 811 770
Summa fritt eget kapital		-3 031 556	1 766 428
Summa eget kapital		1 224 576	6 022 560
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		545 963	545 963
Summa obeskattade reserver		545 963	545 963
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		3 749 321	2 423 767
Summa avsättningar		3 749 321	2 423 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	101 446 410	102 486 886
Övriga skulder		91 266	76 134
Summa långfristiga skulder		101 537 676	102 563 020
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	27 900 476	27 900 476
Leverantörsskulder		776 255	0
Aktuell skatteskuld		43 503	0
Skulder till koncernföretag		34 991 694	29 545 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 851 588	1 983 100
Summa kortfristiga skulder		65 563 516	59 429 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 621 052	170 984 825

NOTAPPARAT (Kr)**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer och datautrustning	5 år
Byggnadsinventarier	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Markanläggning	20-50 år
Stomme	100 år
Tak	15-50 år
Fönster	25-50 år
Fasad	30-50 år
Inre ytskikt	10-50 år
Installationer	10-30 år
Hysesgästanpassningar	3-10 år

NOTAPPARAT (Kr)**Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas och kostnadsförs i den period de avser.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde hanteras företrädesvis genom att ingå derivatavtal med av styrelsen godkända motparter.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter periodiseras över kontraktstiden.

Koncernuppgifter

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

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

SVENSKA HUS I LUND AB

556753-5488

Sid 8 (9)

NOTAPPARAT (Kr)

Not 2 Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	171 671 673	167 090 411
Investeringar	4 498 949	4 581 262
Utgående anskaffningsvärden	176 170 622	171 671 673
Ingående ack avskrivningar	-21 492 157	-18 255 611
Årets avskrivningar	-3 127 150	-3 236 546
Utgående ack. avskrivningar	-24 619 307	-21 492 157
Utgående planenligt restvärde	151 551 315	150 179 516
Not 3 Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 546 062	19 436 278
Förändring	-202 954	-890 216
Utgående bokfört värde	18 343 108	18 546 062
Not 4 Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	27 900 476	27 900 476
Lån som förfaller mellan 1 - 5 år	101 446 410	102 486 886
Lån som förfaller senare än 5 år	0	0
Summa	129 346 886	130 387 362

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2024-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 129 300 000 (130 000 000). Derivatens marknadsvärd per 2024-12-31 uppgick till -1 555 316 (2 333 188). För derivaten tillämpas säkerhetsredovisning.

2025051405310

SVENSKA HUS I LUND AB

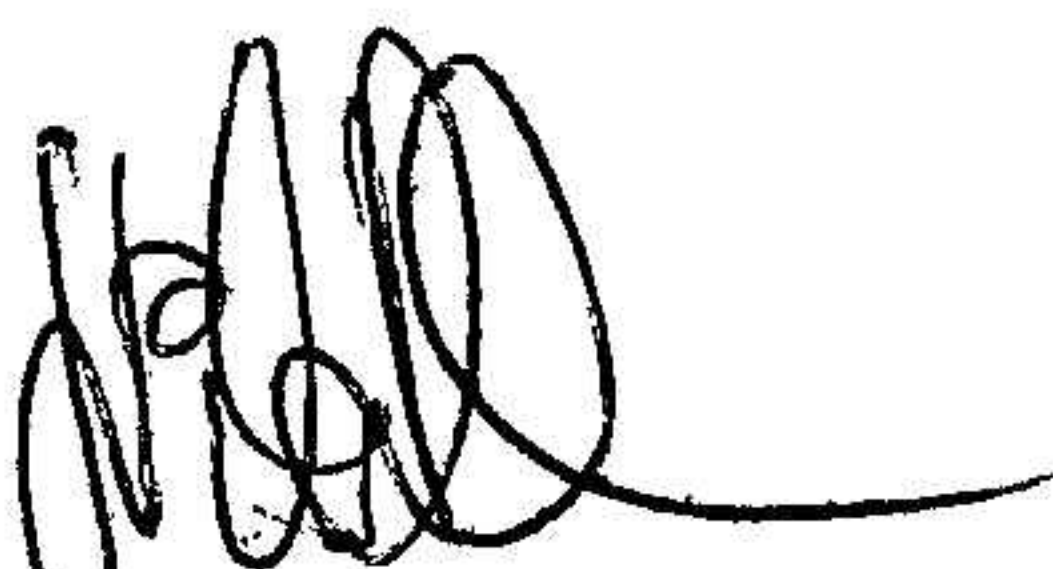
556753-5488

Sid 9 (9)

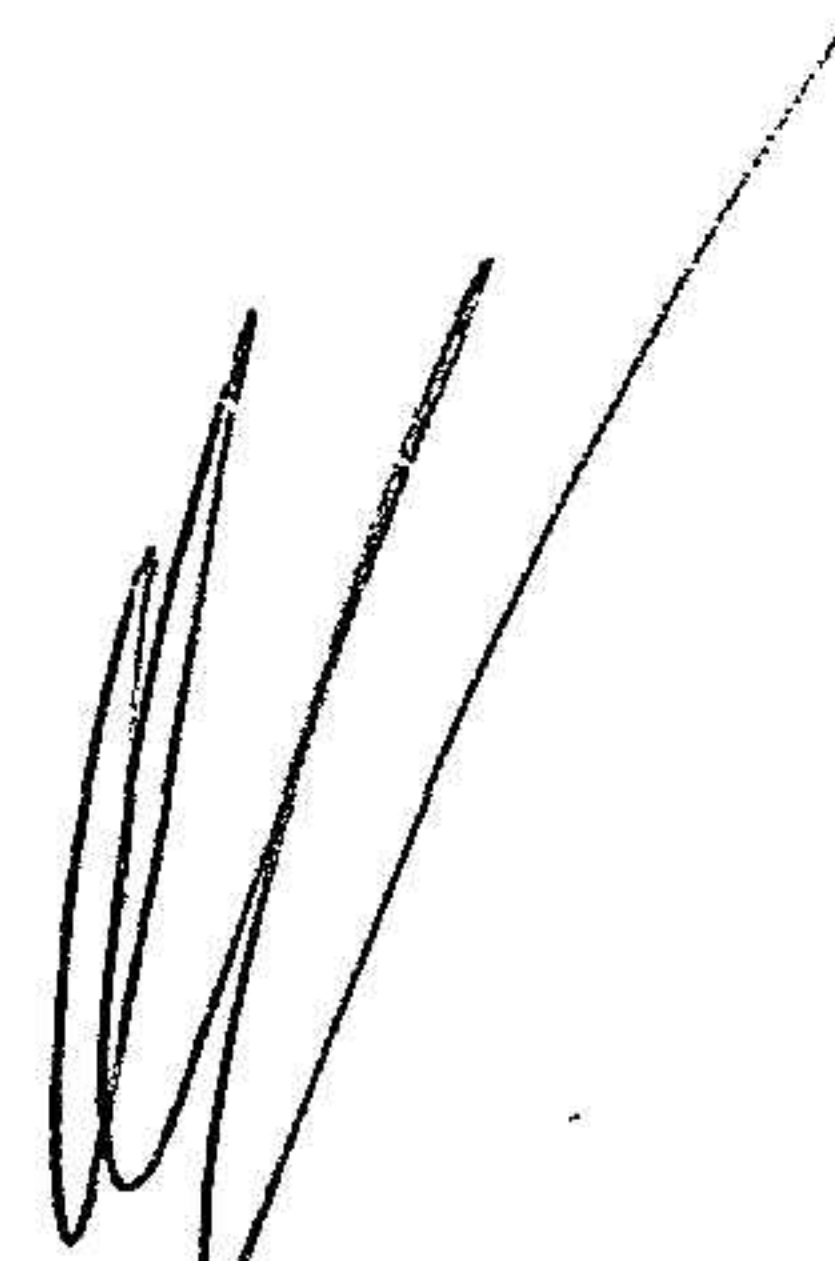
NOTAPPARAT (Kr)

Not 5	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	139 664 067	139 664 067
	Summa	139 664 067	139 664 067
Not 6	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Komplementäransvar	38 751 246	39 080 344
	Summa	38 751 246	39 080 344

Göteborg 2025-05-10

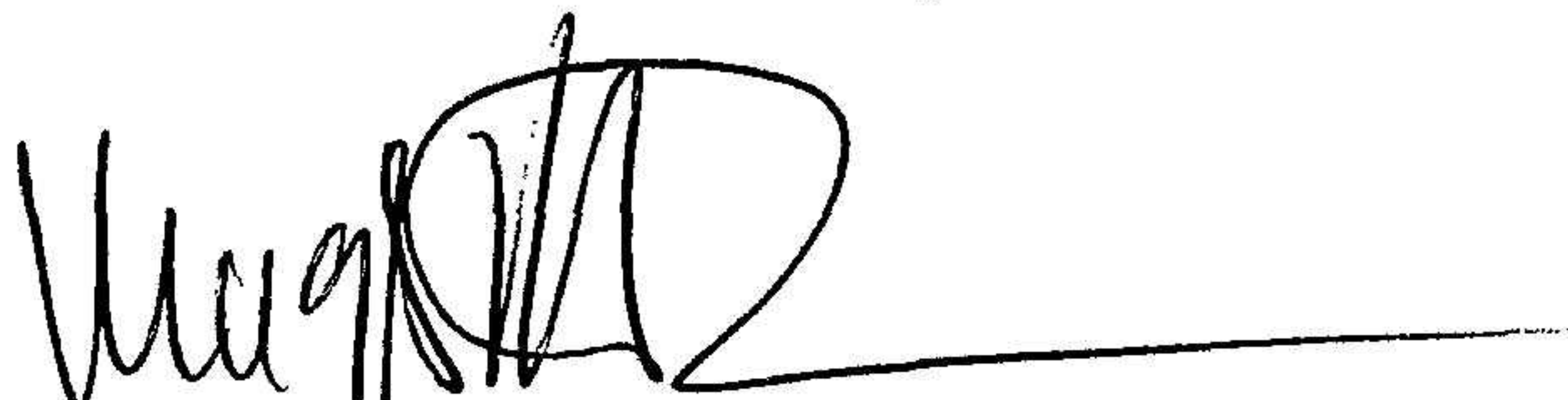


Wils Rydh

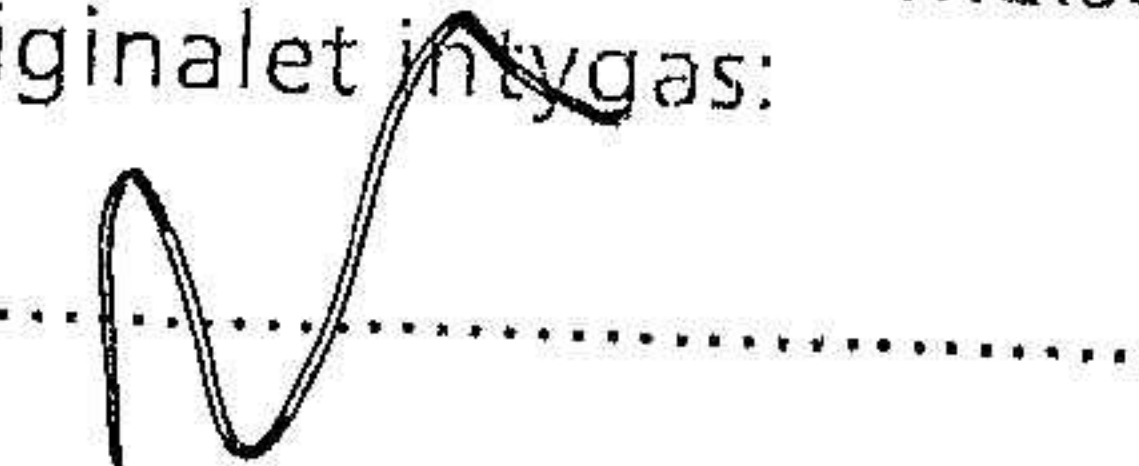


Måns Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-05-10



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Hus i Lund AB

Org.nr 556753-5488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Hus i Lund AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Hus i Lund ABs finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus i Lund AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska Hus i Lund AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus i Lund AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

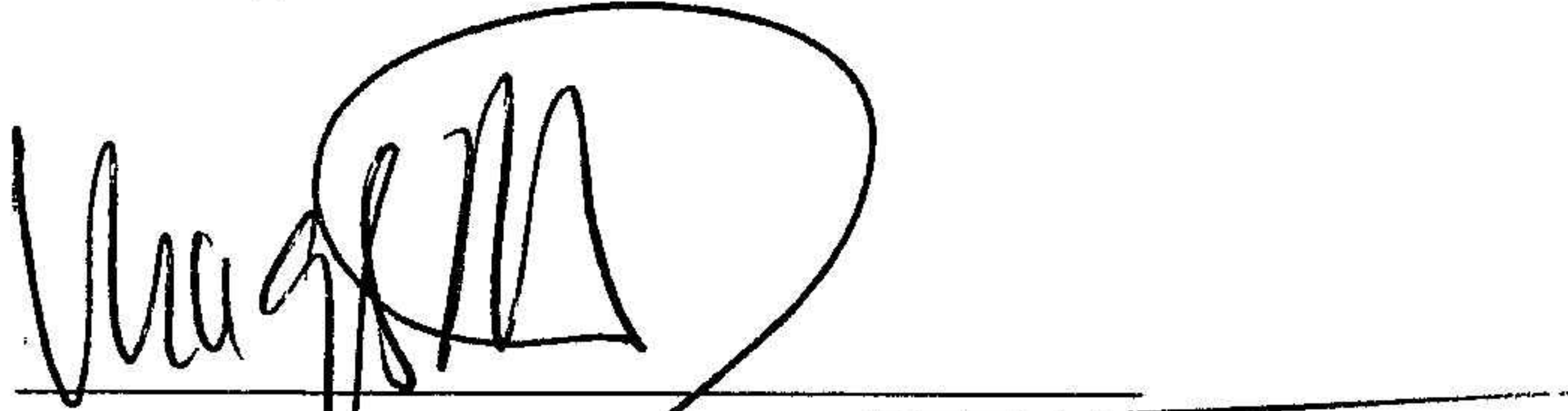
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

2025051405315

Göteborg 2025-05-10


Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....
