

**Årsredovisning**  
för  
**Sverigehuset Hallska Huset AB**  
556140-4012

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Hallska Huset AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 mars 2025. 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 2025



Jonas Gustafson

**Årsredovisning**  
för  
**Sverigehuset Hallska Huset AB**  
556140-4012  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Sverigehuset Hallska Huset AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Sverigehuset Hallska Huset AB äger fastigheten Nordstaden 17:3 i Göteborgs kommun. Bolagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

Sverigehuset Hallska Huset AB är sedan 2018-07-01 ett helägt dotterbolag till Sverigehuset Förvaltning AB, org nr 556985-9142, vilket i sin tur är ett dotterbolag till Sverigehuset Fastigheter AB, org nr 556888-8209 som upprättar koncernredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	11 612	11 382	10 470	10 171	10 465
Resultat efter finansiella poster	2 908	1 595	3 173	3 878	4 224
Balansomslutning	156 030	157 577	160 097	115 370	114 432
Soliditet (%)	15,2	13,6	12,9	15,9	13,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 972 106
årets vinst	2 255 547
	<b>23 227 653</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 227 653

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	11 611 808 <b>11 611 808</b>	11 381 917 <b>11 381 917</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-2 829 348	-2 922 546
Administrativa kostnader		-502 871	-488 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-2 623 911 <b>-5 956 130</b>	-1 642 697 <b>-5 053 534</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 655 678</b>	<b>6 328 383</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 747 948 <b>-2 747 948</b>	-4 735 166 <b>-4 733 592</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 907 730</b>	<b>1 594 791</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 907 730</b>	<b>1 594 791</b>
Skatt på årets resultat		-652 183	-874 101
<b>Årets resultat</b>		<b>2 255 547</b>	<b>720 690</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter inkl mark

3

62 537 935

64 248 462

**62 537 935**

**64 248 462**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

5

46 137 773

46 137 773

**46 137 773**

**46 137 773**

**Summa anläggningstillgångar**

**108 675 708**

**110 386 235**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

375

Fordringar hos koncernföretag

47 192 533

46 569 241

Aktuella skattefordringar

89 145

0

Övriga fordringar

12 198

571 997

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 868

48 605

**47 354 744**

**47 190 218**

**Summa omsättningstillgångar**

**47 354 744**

**47 190 218**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**156 030 452**

**157 576 453**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400 000	400 000
Reservfond		80 000	80 000
		<b>480 000</b>	<b>480 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		20 972 106	20 251 416
Årets resultat		2 255 547	720 690
		<b>23 227 653</b>	<b>20 972 106</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 707 653</b>	<b>21 452 106</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	6	2 932 824	2 822 236
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 932 824</b>	<b>2 822 236</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	0	128 545 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>128 545 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	125 885 000	0
Leverantörsskulder		200 638	580 776
Aktuella skatteskulder		0	127 146
Övriga kortfristiga skulder		82 280	509 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	3 222 057	3 539 885
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>129 389 975</b>	<b>4 757 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 030 452</b>	<b>157 576 453</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Sverigehuset Hallska Huset AB:s årsredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över dess löptid.

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för

övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

**Kontorsbyggnader**

Stommar, grund, stomkompletteringar	50-100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	20-30 år
Inre ytskikt	15 år
El, ventilation och övriga installationer	25-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

**Nedskrivningar**

Varje år genomförs en intern fastighetsvärdering och när denna indikerar att en fastighet minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga verkliga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens verkliga värde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

**Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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.

**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.

**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.

## Not 2 Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av uthyrda lokaler. Bolaget hyr ut lokaler i sin förvaltningsfastighet enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

### Kommersiella lokaler

	2024	2023
Inom ett år	13 384 323	13 218 980
Senare än ett år men inom fem år	21 678 880	18 785 907
	<b>35 063 203</b>	<b>32 004 887</b>

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader.

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	80 691 971	75 325 732
Inköp	913 384	5 366 239
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 605 355</b>	<b>80 691 971</b>
Ingående avskrivningar	-16 443 509	-14 800 812
Årets avskrivningar	-2 623 911	-1 642 697
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 067 420</b>	<b>-16 443 509</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>62 537 935</b>	<b>64 248 462</b>
Bokfört värde byggnader	53 239 810	54 950 337
Bokfört värde mark	9 298 125	9 298 125
	<b>62 537 935</b>	<b>64 248 462</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader långfristiga fastighetslån	2 749 483	4 737 439
<b>Summa</b>	<b>2 749 483</b>	<b>4 737 439</b>

Varav koncernterna räntor 0 kr (418 789 kr).

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	46 137 773	46 137 773
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 137 773</b>	<b>46 137 773</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 137 773</b>	<b>46 137 773</b>

**Not 6 Uppskjuten skatteskuld**

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 932 824	2 822 236
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 932 824</b>	<b>2 822 236</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Avseende skuld till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	133 200 000	133 200 000
	<b>133 200 000</b>	<b>133 200 000</b>

**Not 8 Upplåning**

Räntebärande skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	128 545 000
	<b>0</b>	<b>128 545 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	125 885 000	0
	<b>125 885 000</b>	<b>0</b>

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med kapitalförfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras med aktuell volym.

Förfallotider

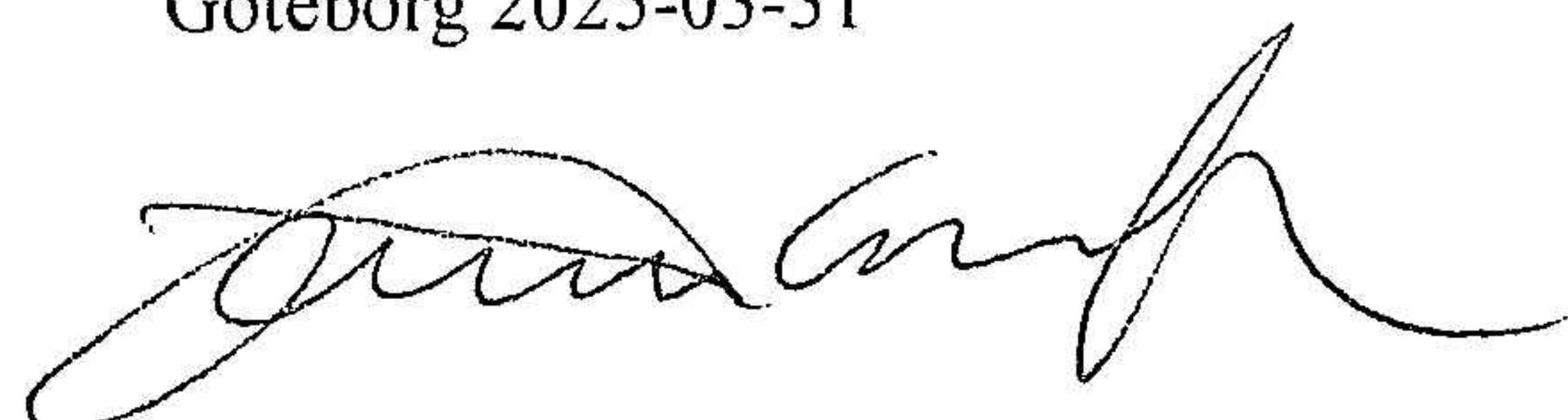
Ingen del av de långfristiga skulderna förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

ank=20250430;2025050202775

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	462 627	605 715
Övriga upplupna kostnader	155 300	127 498
Förutbetalda intäkter	2 604 130	2 806 673
	<b>3 222 057</b>	<b>3 539 886</b>

Göteborg 2025-03-31



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats *31 mars 2025*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset Hallska huset AB, org.nr 556140-4012

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Hallska huset AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sverigehuset Hallska huset ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Hallska huset 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 Hallska huset 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 revisionsmed 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](http://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 Hallska huset AB för år 2024 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset Hallska huset 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 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, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 31 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor