

Årsredovisning

för

Sverigehuset Förvaltning AB

556985-9142

Räkenskapsåret

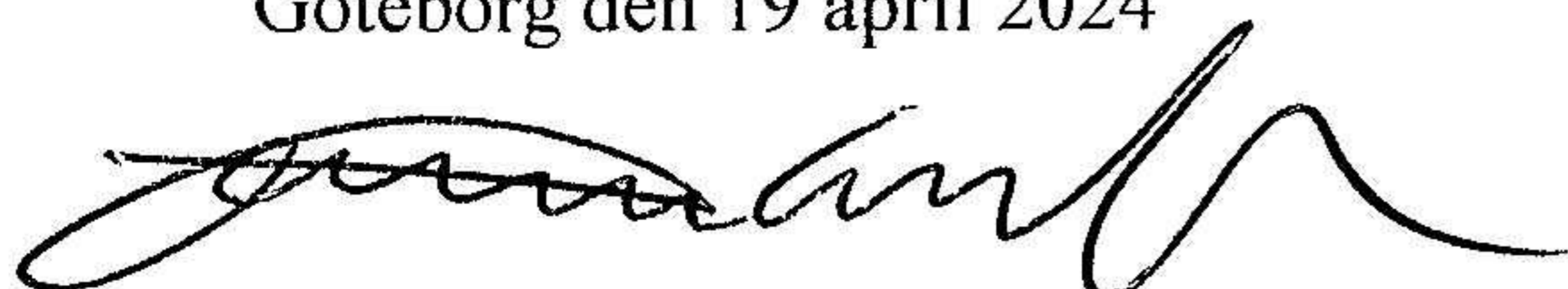
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 19 april 2024



Jonas Gustafson

Årsredovisning
för
Sverigehuset Förvaltning AB
556985-9142
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Sverigehuset Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 655 bostäder och drygt 42 800 kvm kommersiella lokaler i Göteborgsområdet. Marknadsvärdet på dotterbolagens befintliga fastigheter uppskattas till cirka 2 600 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 hyresfastigheterna i kvarter Avant Lundbypark. Totalt har 119 nya hyresgästlägenhet haft inflyttning under räkenskapsåret. Fastigheterna har uppförts i helägda dotterbolag till Sverigehuset Förvaltning AB.

I övrigt inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

2024042415748

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 319	6 851	5 233	4 072	4 715
Resultat efter finansiella poster	-3 539	-941	-869	-1 255	-505
Balansomslutning	457 109	452 018	453 696	422 711	416 242
Antal anställda	4	4	4	5	5
Soliditet (%)	62,7	64,3	64,3	69,2	70,3

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	290 438 932
årets förlust	-3 740 035
	286 698 897

disponeras så att	
i ny räkning överföres	286 698 897

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

7 319 010

6 850 630

Övriga rörelseintäkter

33 212

41 239

7 352 222

6 891 869

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-2 883 629

-2 579 926

Personalkostnader

2

-3 082 229

-3 048 271

Avkrivningar av materiella anläggningstillgångar

3

0

-17 846

-5 965 858

-5 646 043

Rörelseresultat

1 386 364

1 245 826

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 471

72

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-4 926 419

-2 186 695

-4 924 948

-2 186 623

Resultat efter finansiella poster

-3 538 584

-940 797

Resultat före skatt

-3 538 584

-940 797

Skatt på årets resultat

-201 452

-179 915

Årets resultat

-3 740 035

-1 120 712

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

3

80 000

80 000

80 000

80 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5, 6

451 953 180

446 953 180

Fordringar hos koncernföretag

7

4 057 995

4 057 995

456 011 175

451 011 175

Summa anläggningstillgångar

456 091 175

451 091 175

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

88 523

2 280

Övriga kortfristiga fordringar

421 598

24 110

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

507 650

900 197

1 017 771

926 587

Summa omsättningstillgångar

1 017 771

926 587

SUMMA TILLGÅNGAR

457 108 946

452 017 762

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

290 438 932

291 559 644

Årets resultat

-3 740 035

-1 120 712

286 698 897

290 438 932

Summa eget kapital

286 748 897

290 488 932

Långfristiga skulder

8

Skulder till koncernföretag

62 656 870

62 846 220

Summa långfristiga skulder

62 656 870

62 846 220

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

548 968

546 441

Skulder till koncernföretag

106 078 773

95 453 593

Aktuella skatteskulder

271 257

115 189

Övriga kortfristiga skulder

140 147

250 315

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

664 034

2 317 072

Summa kortfristiga skulder

107 703 179

98 682 610

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

457 108 946

452 017 762

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	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
Disponering fg års resultat		-1 120 712	1 120 712	0
Årets resultat			-3 740 035	-3 740 035
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	290 438 932	-3 740 035	286 748 897

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.

2024042415755

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	4	4

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	325 818	325 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 818	325 818
Ingående avskrivningar	-245 818	-227 972
Årets avskrivningar	0	-17 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 818	-245 818
Utgående redovisat värde	80 000	80 000

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	4 926 353	2 186 695
Övriga räntekostnader	66	0
	4 926 419	2 186 695

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	446 953 180	432 322 590
Inköp	5 000 000	14 630 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	451 953 180	446 953 180
Utgående redovisat värde	451 953 180	446 953 180

2024042415756

Not 6 Andelar i koncernföretag

Koncern	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
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	26 772 469
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
				451 953 180

	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

2024042415757

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 057 995	19 708 430
Tillkommande fordringar	0	4 057 995
Avgående fordringar	0	-19 708 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 057 995	4 057 995
Utgående redovisat värde	4 057 995	4 057 995

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag	62 656 870	62 846 220
	62 656 870	62 846 220

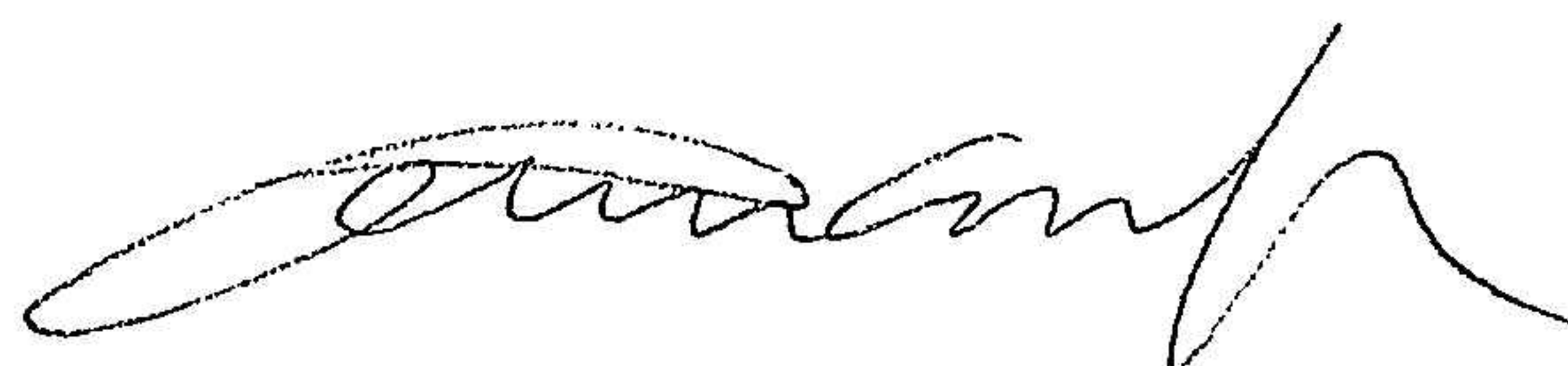
Ingen amorteringsplan finns för de långfristiga koncerninterna skulderna.

2024042415758

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	0	114 610
Upplupna semlöner	439 816	358 978
Upplupna sociala avgifter	191 968	201 559
Övriga poster	32 250	1 641 926
Summa	664 034	2 317 073

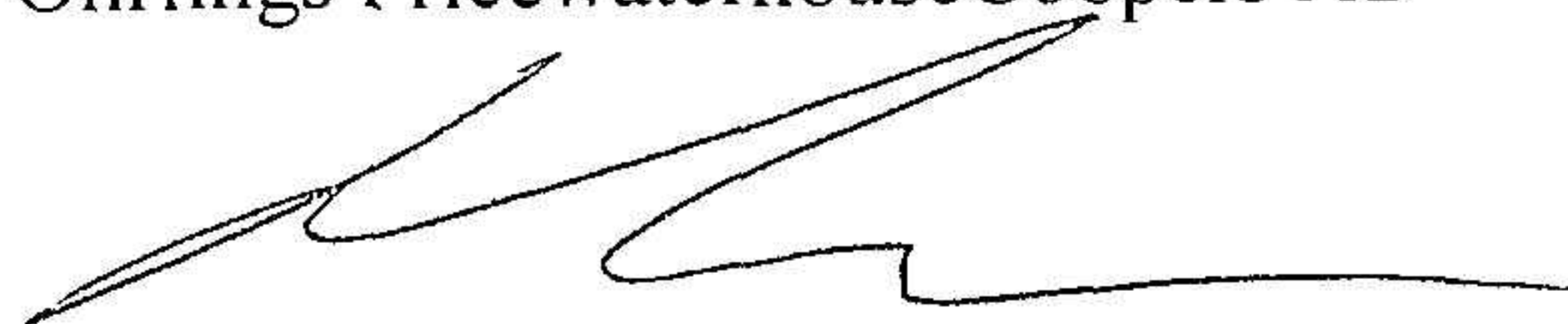
Göteborg 2024-03-27



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2024-03-27*

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 2023.

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 2023 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 2023 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.

u

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 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.

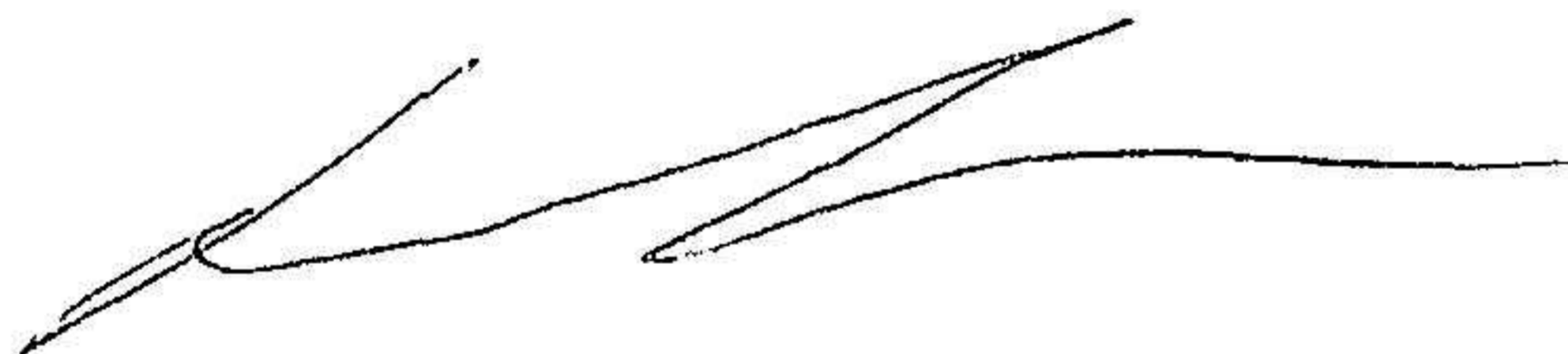
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 27 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor