

Årsredovisning

för

Sverigehuset i Tölö Gårdar AB

559013-9381

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset i Tölö Gårdar 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 i Tölö Gårdar AB

559013-9381

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Sverigehuset i Tölö Gårdar 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

Bolagets verksamhet omfattar förvaltning av fastigheter, fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets säte är Göteborg kommun, Västra Götalands län.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sverigehuset Förvaltning AB, org nr 556985-9142, som i sin tur ingår i en koncern där Sverigehuset Fastigheter AB, org 556888-8209 är moderbolag och som upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 268	5 036	4 792	4 730	4 713
Resultat efter finansiella poster	1 843	1 479	1 396	1 561	1 462
Balansomslutning	51 207	56 715	50 805	50 089	50 542
Soliditet (%)	10,1	6,5	5,0	2,8	0,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 646 302
årets vinst	1 499 118
	5 145 420
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 145 420

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	5 267 989	5 036 233
		5 267 989	5 036 233
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 055 928	-1 002 438
Administrationskostnader		-259 626	-322 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-1 099 720	-1 099 720
		-2 415 274	-2 424 442
Rörelseresultat		2 852 715	2 611 791
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 288	1 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 011 486	-1 134 742
		-1 010 198	-1 132 968
Resultat efter finansiella poster		1 842 517	1 478 823
Resultat före skatt		1 842 517	1 478 823
Skatt på årets resultat		-343 399	-308 819
Årets resultat		1 499 118	1 170 004

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter (inkl mark)

3

44 173 435

45 273 155

44 173 435

45 273 155

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

77 698

62 159

77 698

62 159

Summa anläggningstillgångar

44 251 133

45 335 314

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

44 216

33 156

Fordringar hos koncernföretag

6 866 364

11 158 953

Övriga kortfristiga fordringar

7 361

150 476

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 830

36 864

6 955 771

11 379 449

Summa omsättningstillgångar

6 955 771

11 379 449

SUMMA TILLGÅNGAR

51 206 904

56 714 763

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 646 302

2 476 298

Årets resultat

1 499 118

1 170 004

5 145 420

3 646 302

Summa eget kapital

5 195 420

3 696 302

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6

45 245 000

0

Summa långfristiga skulder

45 245 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5, 6

0

52 065 000

Leverantörsskulder

150 138

194 701

Aktuella skatteskulder

36 373

140 634

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

579 973

618 126

Summa kortfristiga skulder

766 484

53 018 461

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 206 904

56 714 763

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	2 476 298	1 170 004	3 696 302
Disposition av f g års resultat		1 170 004	-1 170 004	0
Årets resultat			1 499 118	1 499 118
Utgående eget kapital 2024-12-31	50 000	3 646 302	1 499 118	5 195 420

Aktiekapitalet består av 500 aktier á 100 kr.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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.

Inkomstskatter

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 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:

Bostadsbyggnader	
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	20-30 år
Inre ytskikt	15 år
El, ventilation och övriga installationer	15-40 år
Övrigt	50 år
Inventarier och installationer	5-10 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

Bolaget hyr ut sin förvaltningsfastighet enligt operationella leasingavtal. De icke framtida uppsägningsbara leasingavgifterna uppgår till:

	2024	2023
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	3 666 372	3 610 374
Kommersiella lokaler: Inom ett år	1 491 432	1 474 590
Senare än ett men inom fem år	5 965 728	4 993 893
	11 123 532	10 078 857

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år. Hyreskontrakt för bostäder, garage m m tecknas tillsvidare med uppsägningstid på 3 månader.

Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	52 696 266	52 696 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 696 266	52 696 266
Ingående avskrivningar	-7 423 111	-6 323 391
Årets avskrivningar	-1 099 720	-1 099 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 522 831	-7 423 111
Utgående restvärde enligt plan	44 173 435	45 273 155
Bokfört värde byggnader	42 691 435	43 791 155
Bokfört värde mark	1 482 000	1 482 000
	44 173 435	45 273 155

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	1 011 486	1 134 742
	1 011 486	1 134 742

Varav koncerninterna räntor 0 kr (0 kr).

Not 5 Upplåning

Räntebärande skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	45 245 000	0
	45 245 000	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	52 065 000
	0	52 065 000

Förfallotider

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

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

Not 6 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Avseende skulder till kreditföretag		
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	74 667	86 087
Övriga upplupna kostnader	72 010	92 783
Förutbetalda hyresinkomster	433 297	439 255
	579 974	618 125

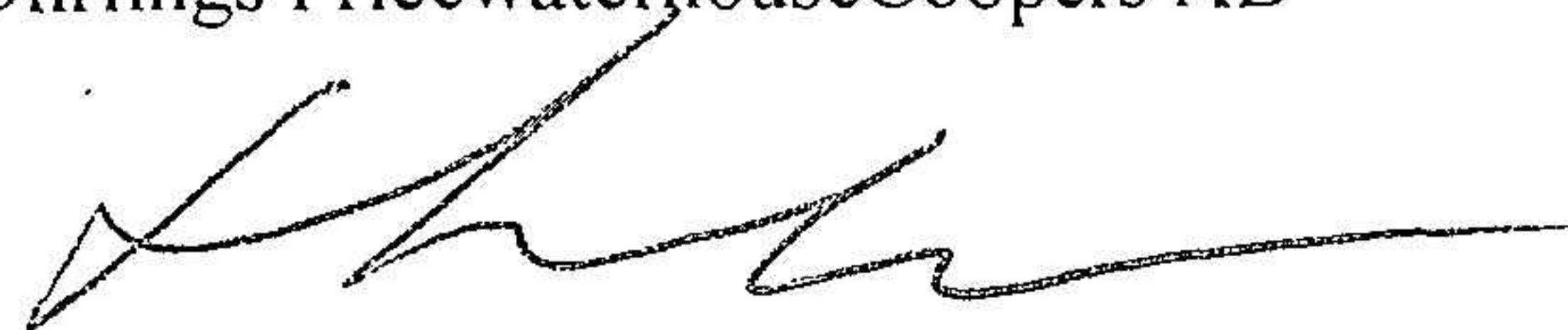
Göteborg 2025-03-31



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2025-03-31*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset i Tölö Gårdar AB, org.nr 559013-9381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset i Tölö Gårdar 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 i Tölö Gårdar 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 i Tölö Gårdar AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset i Tölö Gårdar AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 i Tölö Gårdar 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset i Tölö Gårdar AB enligt god revisors sed 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 31 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor