

Årsredovisning
för
Sverigehuset i Tölö Gårdar AB
559013-9381

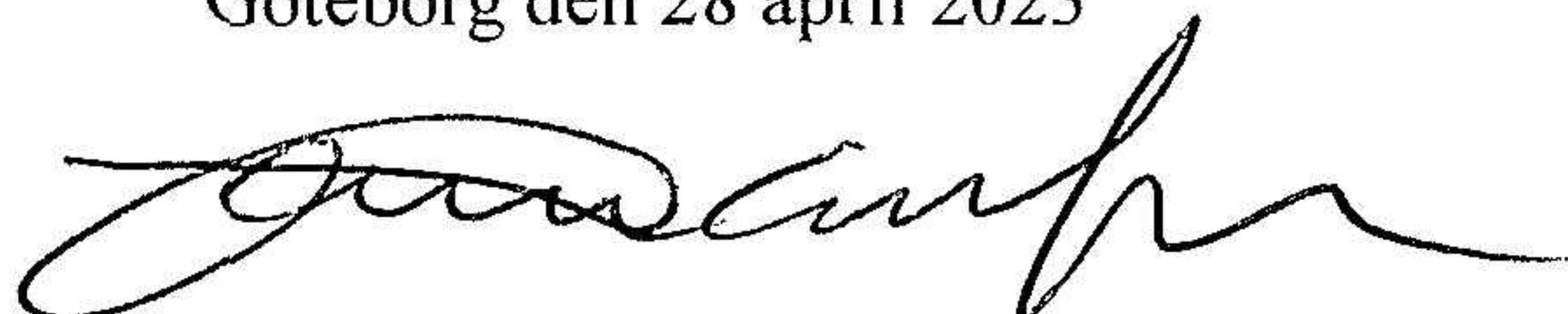
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset i Tölö Gårdar 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 i Tölö Gårdar AB
559013-9381
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Sverigehuset i Tölö Gårdar 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

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. Påverkan med hänsyn till Covid-19 bedöms som relativt låg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 792	4 730	4 713	4 654	4 474
Resultat efter finansiella poster	1 396	1 561	1 462	1 447	1 264
Balansomslutning	50 805	50 089	50 542	50 726	52 202
Soliditet (%)	5,0	2,8	0,4	0,1	0,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 373 526
årets vinst	1 102 772
	2 476 298
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 476 298

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			
Hysesintäkter	2	4 792 172	4 730 495
		4 792 172	4 730 495
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-910 157	-779 115
Administrationskostnader		-279 644	-278 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 099 720	-1 099 720
		-2 289 521	-2 157 103
Rörelseresultat		2 502 651	2 573 392
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 450	27 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 188 252	-1 040 156
		-1 106 802	-1 012 846
Resultat efter finansiella poster		1 395 849	1 560 546
Resultat före skatt		1 395 849	1 560 546
Skatt på årets resultat		-293 077	-321 610
Årets resultat		1 102 772	1 238 936

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter (inkl mark)	4	46 372 875	47 472 595
		46 372 875	47 472 595
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		46 619	31 080
		46 619	31 080
Summa anläggningstillgångar		46 419 494	47 503 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 592	35 966
Fordringar hos koncernföretag		4 072 305	2 282 071
Övriga kortfristiga fordringar		189 373	193 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 157	74 093
		4 385 427	2 585 652
Summa omsättningstillgångar		4 385 427	2 585 652
SUMMA TILLGÅNGAR		50 804 921	50 089 327

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 373 526

134 590

Årets resultat

1 102 772

1 238 936

2 476 298

1 373 526

Summa eget kapital

2 526 298

1 423 526

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6

46 625 000

0

Summa långfristiga skulder

46 625 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5, 6

500 000

47 625 000

Leverantörsskulder

183 872

194 268

Skulder till koncernföretag

279 193

0

Aktuella skatteskulder

338 295

392 240

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

352 263

454 293

Summa kortfristiga skulder

1 653 623

48 665 801

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 804 921

50 089 327

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	134 590	1 238 936	1 423 526
Disposition av f g års resultat		1 238 936	-1 238 936	0
Årets resultat			1 102 772	1 102 772
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	1 373 526	1 102 772	2 526 298

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, uttrangeras 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:

	2022	2021
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	3 464 784	3 392 914
Kommersiella lokaler: Inom ett år	1 387 068	1 255 176
Senare än ett men inom fem år	6 800 001	7 603 296
Senare än fem år	0	475 206
	11 651 853	12 726 592

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

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	1 188 252	1 040 156
	1 188 252	1 040 156

Varav koncerninterna räntor 279 193 kr (505 748 kr).

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 696 266	52 696 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 696 266	52 696 266
Ingående avskrivningar	-5 223 671	-4 123 951
Årets avskrivningar	-1 099 720	-1 099 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 323 391	-5 223 671
Utgående restvärde enligt plan	46 372 875	47 472 595
Bokfört värde byggnader	44 890 875	45 990 595
Bokfört värde mark	1 482 000	1 482 000
	46 372 875	47 472 595

Not 5 Upplåning

Räntebärande skulder	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	46 625 000	0
	46 625 000	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	500 000	47 625 000
	500 000	47 625 000

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

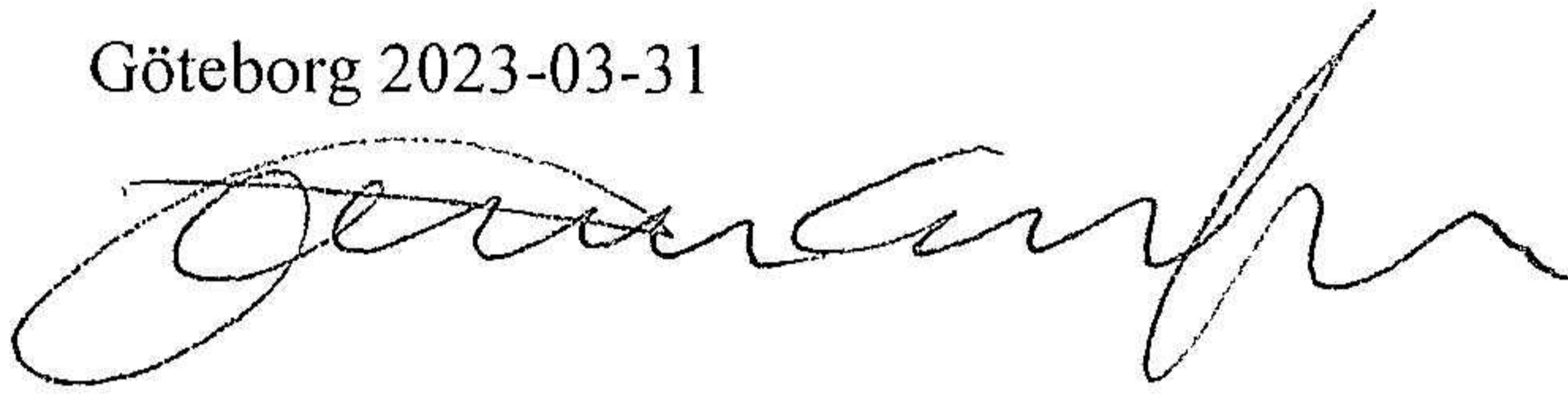
För egna avsättningar och skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Avseende skulder till kreditföretag		
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	39 271	25 400
Övriga upplupna kostnader	89 920	89 920
Förutbetalda hyresinkomster	223 071	338 973
	352 262	454 293

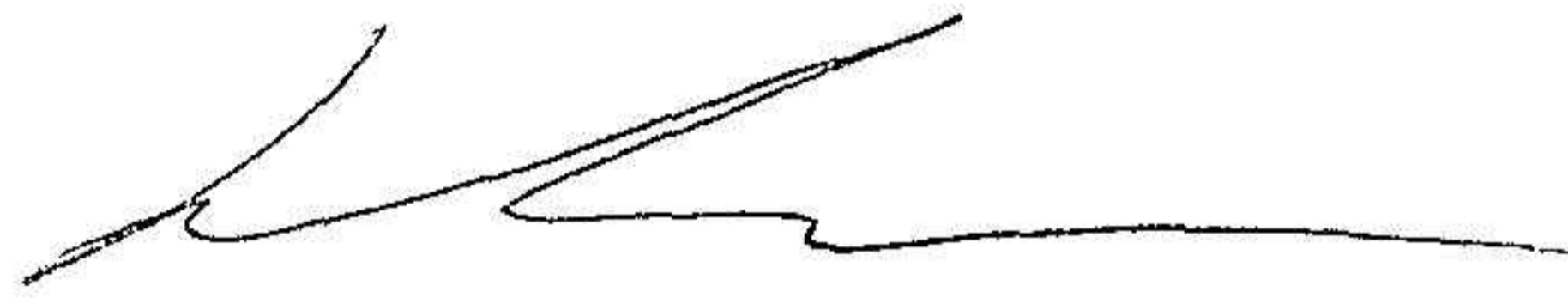
Göteborg 2023-03-31



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28-04-2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset 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 2022.

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 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 i Tölö Gårdar 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 i Tölö Gårdar 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. 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 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.

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 i Tölö Gårdar 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

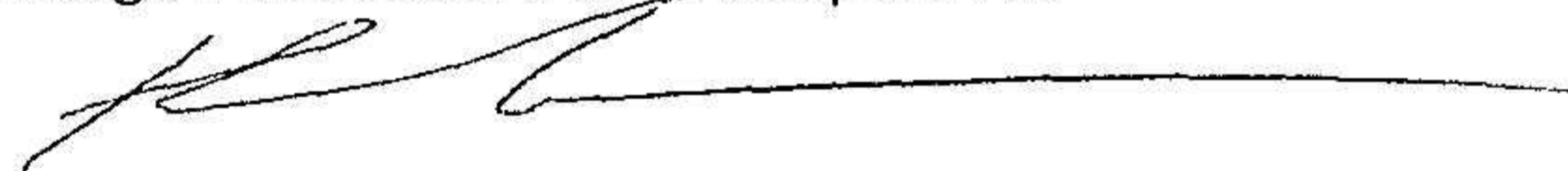
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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