

Sverigehuset Fastigheter AB
Org nr 556888-8209

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultatet	11
- koncernens rapport över finansiell ställning	13
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	15
- koncernens rapport över kassaflöden	16
- moderbolagets resultaträkning	17
- moderbolagets balansräkning	18
- moderbolagets förändringar i eget kapital	20
- kassaflödesanalys för moderbolaget	21
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	22

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Fastigheter AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-03-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i dessa handlingar stämmer överens med originalen.

Göteborg den 2024-04-15



Jonas Gustafson

Sverigehuset Fastigheter AB
Org nr 556888-8209

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultatet	11
- koncernens rapport över finansiell ställning	13
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	15
- koncernens rapport över kassaflöden	16
- moderbolagets resultaträkning	17
- moderbolagets balansräkning	18
- moderbolagets förändringar i eget kapital	20
- kassaflödesanalys för moderbolaget	21
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	22

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sverigehuset Fastigheter AB, organisationsnummer 556888-8209, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Detta är tredje året som årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Information om verksamheten

VD:s inledning

2023 var året som beskrivs som början på sju svåra år och kollapsen för bostadsbyggandet. Vi kan konstatera att bostadsutveckling är cykliskt och i stort följer makroförutsättningarna. Ett antal goda år följs nu potentiellt av ett antal tuffare år. Vi har vi positionerat oss väl. De bostäder vi har i produktion startade vi i en bättre marknad, med rimliga byggpriser, låsta föreningsräntor och en hög säljgrad. 2023 blev ett fantastiskt år för oss där vi skördar frukterna från många års hårt arbete genom färdigställandet av fyra bostadsprojekt vi är riktigt stolta över. Vi är nominerade till flera fina bostadspriser för två av våra färdigställda projekt. Även nästa år har alla förutsättningar att fortsätta på samma bana.

Vi är organiserade effektivt med 12 anställda nyckelpersoner. Denna organisation hanterar såväl projektutveckling som förvaltning av det egna fastighetsbeståndet. Våra förvaltningsfastigheter gör att vi har ett tryggt kassaflöde även i tider då det är svårt att få ihop kalkylen för nya byggstarter. Vi kan då koncentrera oss på att planera och bygga värde i våra pågående detaljplaner, för att vara startklara så fort marknadsförutsättningarna förändras. Vi har en enorm styrka i vår långsiktighet och våra stabila kassaflöden.

Under 2023 har vi haft 496 bostäder i produktion i Göteborg och Kungälv. Vid utgången av året har vi levererat:

- 220 färdigställda bostadsrätter
- 119 färdigställda hyresrätter
- 157 bostadsrätter i produktion
- 0 % vakans i hyresrättsbeståndet (bostad)

Vid utgången av 2023 har vi 655 hyresrätter i egen långsiktig förvaltning med låga belåningsgrader. Vi har 157 bostadsrätter i produktion med en säljgrad på 80%. Vi är väl rustade för en svårare bostadsmarknad och har styrka och möjlighet att genomföra förvärv under kommande år.

Våra genomförda projekt har fått stor uppmärksamhet. Järntorgsgatan x Brogatan vann det prestigefyllda priset Årets Bygge 2024 i kategorin Bostad! Årets Bygge är samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda pris som sätter fokus på de fantastiska projekt som byggs i Sverige varje år. Priset delas ut av Byggindustrin. Projektet är dessutom finalist i

Arkitekturupprorets pris för 2023 års vackraste nyproduktion. Stigbergsliden 12 blev finalist till Guldhemmet i kategorin Årets Bostadsprojekt. Årets Bostadsprojekt går till det projekt som utmärker sig inom områdena miljö, social hållbarhet och bostadsarkitektur och delas ut av Hemnet.

Vi är dessutom nominerade till Bästa hållbarhetsprestation 2023 för vår återbruksinventering på kvartersnivå av Torslanda Community, priset delas ut av Miljö & Utveckling.

Av 10 nominerade till Årets Fastighetsbolag 2023, kategori Bostad, placerade vi oss för andra året i rad på en hedrande tredjeplats! Priset delas ut av Lokalguiden och World in Property.

/Anna Henriksson,
VD Sverigehuset

Detta är Sverigehuset

Sverigehuset grundades 1992 och har sedan starten uppfört över 2553 bostäder. Sverigehuset är ett fastighetsutvecklingsbolag som utvecklar och förädlar bostadsprojekt samt förvaltar befintligt hyresbestånd. Sverigehuset äger och förvaltar 655 hyresrätter och drygt 42 800 kvm kommersiella lokaler. Sverigehuset är idag verksamt i Göteborg med kranskommuner. Bolagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Sverigehuset ägs till hälften av familjen Gustafson genom Albi Asset Management AB, vilka har en 40-årig erfarenhet av ägande och förvaltning av fastigheter. Den andra hälften ägs av familjen Hobohm/Hielte genom Kusinhus AB. Kusinhus är en avknoppning från Ernström & C:o AB, ett hundraårigt Göteborgsbaserat familjeföretag i fjärde generationen.

Välkommen hem

Vi gör rum för utmanande idéer och unika lösningar. Med såväl platsen som människan i fokus bygger och förvaltar vi framtidens hem. Det ska vara hållbart och unikt, för dig och mig. Vi skapar hem att bo i, med mod och engagemang - tillsammans. Vi vill vara den bästa bostadsutvecklaren på de platser där vi är verksamma. Vi utgår alltid från platsen och målgruppen och utifrån det skapar vi de optimala bostäderna. Vi skapar bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter. Vi utvecklar gärna kvarter med blandade boendeformer, vilket vi tycker bidrar till en integrerad och socialt hållbar boendemiljö där alla samhällsgrupper kan representeras. Sverigehuset är en långsiktig ägare och förvaltare till våra hyresfastigheter.

Verksamhet och organisation

Sverigehuset bedriver både projektutveckling av fastigheter samt fastighetsförvaltning av befintliga fastigheter. I projektutvecklingsverksamheten ingår dotterbolaget Sverigehuset i Göteborg AB, org. nr 556418-9503 med tillhörande dotterbolag och intressebolag. I den fastighetsförvaltande verksamheten ingår dotterbolaget Sverigehuset Förvaltning AB, org. nr 556985-9142, med tillhörande dotterbolag.

Att utveckla och uppföra nya bostäder är en krävande och ofta lång process. Processen börjar med ett markförvärv, som kan ske antingen genom en kommunal markanvisning eller genom privata förvärv. Därefter följer ofta en detaljplaneprocess, följt av gestaltning, projektering, bygglovshantering, upphandling av konsulter och entreprenörer, försäljnings- eller uthyrningsarbete, inflyttningar och förvaltning. Bostadsrätter och äganderätter säljs till kunder ofta 18-24 månader innan inflyttning.

Sverigehuset utvecklar hyresfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Att vi själva utvecklar, projekterar och låter uppföra de hyresfastigheter som vi sedan planerar att äga och förvalta under lång tid framöver borgar för en byggnation av god kvalitet, såväl utifrån ekonomiska, sociala som miljöaspekter. Sverigehuset har 655 hyresbostäder i egen förvaltning och drygt 42 800 kvm kommersiella ytor, med fastigheter i Göteborg, Mölndal, och Kungsbacka. Vår målsättning är att successivt utöka vårt hyresrättsbestånd genom främst nyproduktion. Under 2023 har två hyresrättsfastigheter innehållandes totalt 119 hyresbostäder färdigställts i området Lundbypark.

Sverigehuset har tolv anställda fördelade på förvaltning och projektutveckling. Sverigehuset har egen personal för förvaltning och uthyrning av våra hyresfastigheter. I projektorganisationen är projektutvecklare och projektledare anställda. I övrigt samarbetar Sverigehuset med mäklare, kommunikationsbyråer, tekniska konsulter, arkitekter och entreprenörer för genomförande av utvecklingsprojekt.

Företagskulturella pelare

Modiga

Med en stark tro på varandra och oss själva utmanar vi satta mönster. Vi bryter loss, testar nytt och tar täten. Det bottnar sig i en förkärlek för utmärkande arkitektur och hållbar design. Vi vill göra avtryck på såväl hus som bransch. Därför är inget projekt det andra likt. Idag och imorgon.

Engagerade

Vi bryr oss på riktigt. Från balkongstorlek till badrumskakel. Från platsens förutsättningar till byggets möjligheter. För vi skapar hem. Hem med det lilla extra - för alla. Och med det stora engagemanget ställer vi inte bara krav på våra entreprenörer. Vi vårdar relationerna och är aldrig sena med den konstruktiva kritiken, skrattet och komplimangen. För vi vet och tror: att det är engagemanget som skapar förutsättningar för mod och gemenskap.

Tillsammans

Vi skapar och förvaltar - tillsammans. Vi är det familjära bolaget med det stora engagemanget. Det syns i allt vi gör, från nyfikenheten i varandras projekt till hur vi firar. Lika starka och rustade som våra projekt, är också vår familj. Tillsammans är vi Sverigehuset.

Hållbarhetsarbete

Sverigehuset ska långsiktigt utveckla hållbara bostäder med låg miljö- och klimatpåverkan. Vi ska vara aktiva för att öka miljövärdena i stadsmiljön genom att uppföra hus med goda kvaliteter i bra boendemiljö, vilket skall vara till nytta för både boende och andra i samhället. Vår bransch har stor inverkan på miljön, inte minst genom energiförbrukning, råmaterialutvinning och CO2-utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Vi har gått med i initiativet Handslaget för återbruk och plattformen för klimatneutralt byggande och har inom ramen för de samarbetena gjort en rad åtaganden.

Hållbarhetspolicy och återbrukspolicy

Vi har under året fortsatt med att jobba med vår hållbarhetspolicy och återbrukspolicy, där projektet

TorslandaCom ska återbruksinventeras. Genom att inventera Torslanda Com, som står inför ombyggnad och rivning, bidrar vi till en digital produktbank som kan komma att förse egna och andras projekt med återbrukat material. Totalt ska 14 huskroppar över 120 000 kvm inventeras, dokumenteras och kartläggas. Vår digitala produktbank har idag ett värde på 3,2 miljoner SEK och motsvarar 243,1 ton CO2 ekv, enligt en rapport från Sweco och då är bara en av 14 huskroppar inventerade. Vi bidrar med vårt projekt, till en fungerande och uppskalingsbar återbruksmarknad inom Västra Götaland.

Social hållbarhet

För oss är social hållbarhet en grundläggande fråga som genomsyrar vår verksamhet. Sverigehuset skapar gärna kvarter med blandade upplåtelseformer, alltid i kombination med bra gemensamma ytor och mötesplatser.

Sverigehuset tar ett aktivt samhällsansvar. Vi deltar till exempel i samarbete med Göteborgs och Mölndals stad kring hur vi gemensamt ska lösa bostadsbehovet för de människor som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Vi har under året haft flera bostäder uthyrda till hyresgäster med förtur av sociala skäl. Vi har som första fastighetsägare i Göteborg träffat avtal med Stadsmissionen i deras projekt "Nyckeln". Det är en långsiktig boendelösning för våldsutsatta och medföljande barn. Vi samverkar också med andra viktiga samhällsaktörer, t. ex. inom så kallad avhopparverksamhet, där vi bidrar till att ge människor en andra chans på bostadsmarknaden.

Sverigehuset väljer varje år att stödja viktiga samhällsinitiativ. I år har vi stöttat stiftelsen Mitt Livs Val som arbetar för ett inkluderande samhälle där unga har förutsättningar att påverka sin framtid. Stiftelsen arbetar för att sänka tröskeln till högre utbildning och på sikt in på arbetsmarknaden för unga nyanlända (16-23 år).

Energi

Sverigehuset har under de senaste åren aktivt arbetat med energibesparingar för att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter. Sedan 2018 har vi sparat 15% på fjärrvärmeförbrukning, 17% på vattenförbrukningen och 19% på elförbrukningen. Våra investeringar i solceller i flertalet av våra fastigheter är en tydlig bidragande faktor till den minskade andelen köpt energi. Vi har en fortsatt låg vakansgrad i våra förvaltningsfastigheter. För 2023 uppnådde vi återigen 0% i vakansgrad för våra hyresbostäder. Omflyttningen i våra hyresfastigheter uppgick till cirka 15% (19%) under 2023, vilket är ett kvitto på att vårt arbete med att skapa trivsel och kundnöjdhet i våra fastigheter ger resultat.

Flerårsjämförelse

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

<u>Moderbolag</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	14 009	13 860	9 059	9 197	18 960
Balansomslutning	tkr	870 303	765 257	783 964	700 313	540 626
Soliditet	%	35,2	40,9	48,9	55,2	71,2

<u>Koncern</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	944 384	166 365	154 402	225 777	166 132
Resultat efter finansiella poster	tkr	111 716	125 545	368 914	137 277	51 929
Balansomslutning	tkr	3 726 437	3 695 156	3 231 966	2 282 731	1 709 715
Soliditet	%	39,4	37,7	42,0	47,3	37,0

För koncernen redovisas siffrorna i flerårsjämförelsen enligt IFRS för åren 2020-2023 samt enligt K3 för året 2019.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under 2023 har Sverigehuset haft 496 bostäder under produktion, 377 bostadsrätter och 119 hyresrätter. Sverigehuset hade vid ingången av 2023 totalt 46 bostäder till salu i pågående projekt, och under 2023 såldes 15 av dessa. Under året har 119 hyresrätter och 238 bostadsrätter färdigställts och vinstavräknats. Per 2023-12-31 var säljgraden i pågående projekt 85%.

Sverigehuset har cirka 2000 bostadsbyggrätter i pågående detaljplanering.

Färdigställda projekt

Kvarter Avant, Lundbypark

Kvarter Avant har färdigställts under 2023. Totalt har Sverigehuset uppfört 205 bostäder i kvarteret, 119 hyresrätter och 86 bostadsrätter. Gården inbjuder till en aktiv livsstil med tillgång till utegym och dansbana. Vid årets utgång var 80 av 86 bostadsrättslägenheter sålda, där Sverigehuset har tillträtt de kvarvarande 6 bostäderna.

Järntorgsgatan x Brogatan

Under 2023 färdigställdes byggnationen av Järntorgsgatan x Brogatan. Projektet innehåller tillskapande av 59 bostadsrättslägenheter med tre lokaler i gatuplan genom rivning och nyproduktion. Projektet är ägt till 50% av Sverigehuset. Vid årsskiftet kvarstod en lägenhet till salu. Denna såldes i januari 2024. Samtliga lokaler är uthyrda.

Nordtag Lund, Ytterby

Totalt tillskapades 63 bostäder med bostadsrätt i Nordtag Lund, Ytterby. Under räkenskapsåret färdigställdes byggnationen och samtliga 63 bostäder flyttade in.

Stigbergsliden 12

Projektet innehåller 30 bostadsrätter och en lokal. Under räkenskapsåret färdigställdes byggnationen och samtliga 30 bostäder flyttade in. Lokalen är uthyrd till Flexmassage.

Projekt under produktion

Stigbergshyllan

Projektet innehåller totalt 157 bostadsrätter. Bostäderna kommer att färdigställas under 2024, med inflyttning i mars respektive augusti 2024. Vid räkenskapsårets utgång var 133 av det totalt 157 bostäderna sålda.

Projekt i tidiga skeden

Sverigehuset har under året arbetat aktivt med planarbeten för nya projekt vilket är en viktig del för bolagets framtida verksamhet.

Forsgaard, Kungsbacka

Detaljplanarbetet pågår och samråd genomfördes under året. Planen är att kunna tillskapa cirka 400 bostäder, både hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter, vid Forsgårdens golfklubb i Kungsbacka.

I Skogen, Björlanda

Sverigehuset har förvärvat mark i Björlanda, där cirka 120 bostäder och en förskola planeras i ett naturnära område. Detaljplanarbetet pågår.

Torslanda Community

I Torslanda Community startades detaljplanen i december 2022. Förhoppningen är nu att kunna tillskapa cirka 1000 bostäder i olika upplåtelseformer i området. Under året har forskningsprojektet "Principer för hälsosamma bostadsgårdar genom neuroarkitektur -Torslanda Com" initierats.

Forskningsprojektet kommer att arbeta fram ett konceptprogram med principer för utformning av bostadsgårdar som främjar hälsa. Via en research by design-metodik, som kombinerar ämnesområdena arkitektur, landskapsarkitektur, neurovetenskap och miljöpsykologi, kommer projektet utveckla neuroarkitektur-forskning och undersöka hur utformningen av den yttre miljö och relationen mellan bostadsgård och hus påverkar människors hälsa. Projektets resultat förväntas föra det neuroarkitektoniska kunskapsfältet framåt och generera ett forskningsbaserat och brett applicerbart konceptprogram för bostadsgårdars designprinciper.

I centrum för forskningsprojektet står det kommande utvecklingsområdet Torslanda Com, vilket kommer att utgöra en testbed. Forskningsstudien finansieras av LBF forskningsstiftelse i samverkan med Sverigehuset och Akademiska Hus.

Hindås Backe

Under 2021 förvärvades mark i Hindås med ambitionen att tillskapa upp emot 300 bostäder. Detaljplanearbetet pågår. Under 2023 har kompletterande förvärv genomförts i anslutning till planområdet.

Halltorp, Kode

Sverigehuset har under 2022 förvärvat mark i Östra Halltorp, Kode, med ambitionen att skapa ett småskaligt bostadsområde. För närvarande pågår ett arbete med fördjupad översiktsplan för Kode. I samrådsförslaget föreslår kommunen cirka 400 bostäder på aktuellt område. Ansökan om planbesked har getts in.

Brobacken, Lerum

Sverigehuset har under 2020 förvärvat en fastighet med två byggnader på Brobacken i Lerum. Ansökan om planbesked för cirka 50 bostäder har getts in.

Kvisljungeby, Björlanda

Sverigehuset har under 2022 förvärvat mark i Kvisljungeby, Göteborg. Positivt planbesked har beviljats med preliminär planstart 2025

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Bostadsrättsmarknaden var svag under 2023, med hög inflation och kraftigt ökade räntor vilket påverkade bostadsmarknaden negativt. Sverigehuset är väl positionerat med hög säljgrad i pågående projekt och säkerställd finansiering. I alla våra bostadsrättsföreningar har vi räntetak som ger en garanterad låg räntenivå de första tre åren för föreningen. Det har resulterat i att vi inte behövt höja några avgifter till föreningarna och därigenom säkerställt våra föreningars ekonomi. Såvitt vi känner till är vi ensam aktör med dessa räntetak, vilket inneburit en stor konkurrensfördel på vår marknad.

Under 2024 kommer Sverigehuset att färdigställa byggnation av den sista bostadsrättsföreningen i projektet Stigbershyllan, med totalt 157 bostäder. Föreningen är finansierad dels via insats- och upplåtelseavgifter från medlemmarna, dels via bankfinansiering. Även denna förening har räntetak som säkrar föreningens räntekostnader i 3-5 år från inflyttning.

I vår projektportfölj har vi mark som vi avser att detaljplanelägga för bostäder i Göteborg med kranskommuner motsvarande ytterligare cirka 2000 byggrätter. Vi fokuserar på att få fram lagakraftvunna detaljplaner för våra markområden så effektivt som möjligt.

Sverigehusets väsentliga risker avser svängningar i marknaden för nyproduktion. Marknaden för bostadsköpare påverkas av ett flertal faktorer; exempelvis ränteläget, regulatoriska krav såsom amorteringskrav, utbud på marknaden samt arbetsmarknaden i Göteborg med kranskommuner. Efter de höjda bolåneräntorna samt hög inflation under 2023 kommer bostadsmarknaden fortsatt att vara pressad under 2024, men vi noterar möjlig räntesänkning från mitten av 2024 vilket förhoppningsvis gynnar försäljningen av färdigställda bostäder. Efterfrågan på bostäder är fortsatt stark i Göteborg med omnejd. Vi har byggrätter i attraktiva områden. Vi driver tidiga skeden med

målet att skapa flexibla detaljplaner, där plats, produkt och pris stämmer överens med kundens efterfrågan och köpkraft.

Sverigehuset påverkas av politiska beslut avseende företagsbeskattning och fastighetsskatt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Försäljning har fortsatt under inledningen av 2024 med fem sålda bostäder under januari och februari.

I januari 2024 erhöles positivt planbesked för Brobacken i Lerum, med preliminär planstart under 2026.

I övrigt inga väsentliga händelser noterade efter räkenskapsårets utgång som påverkar siffrorna i årsredovisningen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	292 555 792
Årets resultat	14 008 910
	<hr/>
kronor	306 564 702

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 22 000 kr per aktie, totalt	22 000 000
i ny räkning överförs	284 564 702
	<hr/>
kronor	306 564 702

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 33,5 procent och koncernens soliditet till 39,0 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

2024041612698

**Koncernens rapport över
totalresultatet**

	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 5		
Fastighetsutveckling		805 658	45 566
Övriga rörelseintäkter		2 192	397
Hyresintäkter förvaltningsfastigheter		136 534	120 402
Summa intäkter	6, 7	944 384	166 365
Kostnader fastighetsutveckling		-668 176	-18 224
Fastighetskostnader förvaltningsfastigheter		-32 116	-26 308
Personalkostnader	8	-14 726	-15 577
Administrationskostnader	6, 9	-9 020	-8 039
Summa rörelsens kostnader	7	-724 038	-68 148
Rörelseresultat före värdeförändringar		220 346	98 217
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	-56 938	-57 010
Rörelseresultat efter värdeförändringar		163 408	41 207
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intressebolag	11	43 444	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	594	510
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-53 282	-26 973
Värdeförändring derivat, orealiserade	4	-42 448	110 801
Summa resultat från finansiella poster		-51 692	84 338
Resultat efter finansiella poster		111 716	125 545
Skatt på årets resultat	14, 15	3 848	-24 328
Årets resultat	7, 26	115 564	101 217
Årets totalresultat		115 564	101 217

**Koncernens rapport över
totalresultatet**

	Not	2023	2022
Årets resultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare		115 563	101 217
Årets totalresultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare		115 563	101 217

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Goodwill		-	5 257
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter (inkl mark)	10	2 627 550	2 623 724
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	1 429	459
		<hr/>	<hr/>
		2 628 979	2 624 183
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag och samfällighetsföreningar	17	13 368	28 828
Uppskjutna skattefordringar	15	-	1 621
Derivat	4	46 091	88 539
		<hr/>	<hr/>
		59 459	118 988
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		2 688 438	2 748 428
Omsättningstillgångar			
<u>Bostadsprojekt</u>			
Projektfastigheter	18	761 201	824 480
		<hr/>	<hr/>
		761 201	824 480
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		3 165	10 305
Övriga kortfristiga fordringar		19 319	75 129
Aktuella skattefordringar		-	9 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 104	5 667
Likvida medel		252 210	22 117
		<hr/>	<hr/>
		276 798	122 248
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 037 999	946 728
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		3 726 437	3 695 156

2024041612701

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	19	100	100
Balanserad vinst inklusive årets resultat		1 469 772	1 374 209
Summa eget kapital		<u>1 469 872</u>	<u>1 374 309</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 21	451 693	1 094 868
Uppskjutna skatter	21, 22	178 678	195 425
Övriga avsättningar	15	36 914	33 389
Summa långfristiga skulder	23	<u>667 285</u>	<u>1 323 682</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 21	1 079 846	302 678
Checkräkningskredit samt byggnadskreditiv	21, 22	205 678	190 302
Leverantörsskulder	24	34 031	68 913
Aktuella skatteskulder		1 804	5 426
Övriga kortfristiga skulder		62 970	114 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	204 951	315 213
Summa kortfristiga skulder		<u>1 589 280</u>	<u>997 165</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 726 437</u>	<u>3 695 156</u>

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet kapital</u>	<u>Annat eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående balans per 1 januari 2021		100	385 509	693 706	1 079 315
Årets resultat		-	-	290 777	290 777
Summa totalresultat för året		100	385 509	984 483	1 370 092
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Utdelning		-	-	-12 000	-12 000
Utgående balans per 31 december 2021		100	385 509	972 483	1 358 092
Ingående balans per 1 januari 2022		100	385 509	972 483	1 358 092
Årets resultat		-	-	101 217	101 217
Summa totalresultat för året		100	385 509	1 073 700	1 459 309
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Utdelning		-	-	-85 000	-85 000
Utgående balans per 31 december 2022		100	385 509	988 700	1 374 309
Ingående balans per 1 januari 2023		100	385 509	988 700	1 374 309
Årets resultat		-	-	115 563	115 563
Summa totalresultat för året		100	385 509	1 104 263	1 489 872
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Utdelning		-	-	-20 000	-20 000
Utgående balans per 31 december 2023		100	385 509	1 084 263	1 469 872

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före värdeförändringar och finansiella poster		263 790	98 217
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	27	20 161	2 490
Erhållen ränta		594	510
Erlagd ränta		-53 283	-26 973
Betald inkomstskatt		-5 870	-10 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>225 392</u>	<u>64 001</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning projektfastigheter		63 279	-447 483
Ökning/minskning kundfordringar		7 140	-785
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		59 373	-26 843
Ökning/minskning leverantörsskulder		-34 882	25 382
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-161 925	254 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>158 377</u>	<u>-131 070</u>
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-61 813	-163 675
Ökning/minskning av långfristiga tillgångar		4 161	28 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-57 652</u>	<u>-135 455</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		210 317	182 254
Amortering av skuld		-76 325	-22 969
Utbetald utdelning		-20 000	-85 000
Ökning/minskning byggnadskreditiv		15 376	16 994
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>129 368</u>	<u>91 279</u>
Årets kassaflöde		<u>230 093</u>	<u>-175 246</u>
Likvida medel vid årets början		<u>22 117</u>	<u>197 363</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>252 210</u>	<u>22 117</u>

Moderbolagets resultaträkning	Not	2023	2022
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	9	-633	-533
Summa rörelsens kostnader		-633	-533
Rörelseresultat		-633	-533
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	28	20 000	15 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	11 964	8 820
Räntekostnader och liknande resultatposter	3, 13	-17 322	-9 427
Summa resultat från finansiella poster		14 642	14 393
Resultat efter finansiella poster		14 009	13 860
Årets vinst		14 009	13 860

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat

2024041612705

Moderbolagets balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	29	315 634	315 634
Fordringar hos koncernföretag	30	81 400	81 400
		<hr/>	<hr/>
		397 034	397 034
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		397 034	397 034
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	30	223 210	356 525
Övriga kortfristiga fordringar		6 208	1 672
Likvida medel		243 851	10 026
		<hr/>	<hr/>
		473 269	368 223
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		473 269	368 223
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		870 303	765 257

2024041612706

Moderbolagets balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19, 31		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		292 556	298 696
Årets resultat		14 009	13 860
		<u>306 565</u>	<u>312 556</u>
Summa eget kapital		<u>306 665</u>	<u>312 656</u>
Kortfristiga skulder	22		
Skulder till koncernföretag	30	560 035	451 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	3 603	1 183
		<u>563 638</u>	<u>452 601</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>870 303</u>	<u>765 257</u>

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	100	372 746	13 891	386 737
Disposition av fg års resultat	-	13 891	-13 891	-
Årets resultat	-	-	9 059	9 059
Summa totalresultat för året	100	386 637	9 059	395 796
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare	-	-12 000	-	-12 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	-12 000	0	-12 000
Utgående eget kapital per 31 december 2021	100	374 637	9 059	383 796
Ingående eget kapital per 1 januari 2022	100	374 637	9 059	383 796
Disposition av fg års resultat	-	9 059	-9 059	-
Årets resultat	-	-	13 860	13 860
Summa totalresultat för året	100	383 696	13 860	397 656
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare	-	-85 000	-	-85 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	-85 000	0	-85 000
Utgående eget kapital per 31 december 2022	100	298 696	13 860	312 656
Ingående eget kapital per 1 januari 2023	100	298 696	13 860	312 656
Disposition av fg års resultat	-	13 860	-13 860	-
Årets resultat	-	-	14 009	14 009
Summa totalresultat för året	100	312 556	14 009	326 665
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare	-	-20 000	-	-20 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	-20 000	0	-20 000
Utgående eget kapital per 31 december 2023	100	292 556	14 009	306 665

Noterna på sidorna 22 till 55 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-633	-533
Erhållen ränta	11 964	8 820
Erhållna utdelningar	20 000	15 000
Erlagd ränta	-17 322	-9 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 009	13 860
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	128 779	-160 436
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	-2 235
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	111 037	54 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	253 825	-94 143
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-20 000	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-85 000
Årets kassaflöde	233 825	-179 143
Likvida medel vid årets början	10 026	189 169
Likvida medel vid årets slut	243 851	10 026

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Sverigehuset Fastigheter AB (moderföretaget) med org nr 556888-8209 och dess dotterföretag (koncernen). Moderföretaget är registrerat i Sverige med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Östra Hamngatan 19 3tr, 411 10 Göteborg. Koncernens huvudinriktning är projektutveckling av bostäder samt att äga och förvalta hyresfastigheter samt kommersiella fastigheter.

Styrelsen har den 25 mars 2024 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgift inom parantes avser jämförelseåret.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning har upprättats. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. Koncernredovisningen omfattar det legala moderbolaget Sverigehuset Fastigheter AB och dess dotterföretag.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Sverigehuset Fastigheter har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 4 och 5.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av

återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernföretag".

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument, p. 3-10). Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

Leasingavtal

Sverigehuset som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Sverigehusets förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal.

Sverigehuset som leasetagare

Leasingavtal redovisas som en finansiell skuld och nyttjanderättstillgång. Leasingavtal kortare än 12 månader klassificeras som korttidsavtal och ingår därmed inte i de redovisade skulderna eller nyttjanderätterna.

Leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas som operationell leasing och ingår därmed inte i de redovisade värdena för tillgång med nyttjanderätt respektive leasingkund. Betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner .

2.1.1 Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som publicerats men ännu inte har trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 Koncernredovisning

(a) Dotterföretag

Sverigehuset Fastigheter konsoliderar alla företag och föreningar vilka koncernen har bestämmande inflytande i. För att erhålla bestämmande inflytande krävs att bolaget kontrollerar direkt eller indirekt mer än 50% av rösterna. Koncernen kontrollerar ett företag eller en förening när bolaget exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur

koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. I samtliga bostadsrättsföreningar innehar Sverigehuset Fastigheter ett bestämmande inflytande, vilket innebär att dessa konsolideras i sin helhet.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår och redovisas i posten ” Administrationskostnader” i koncernens rapport över totalresultat.

Goodwill värderas initialt som det belopp varmed den totala köpeskillingen och eventuellt verkligt värde för innehav utan bestämmande inflytande på förvärvsdagen överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar. Om köpeskillingen är lägre än verkligt värde på det förvärvade bolagets nettotillgångar, redovisas mellanskillnaden direkt i periodens resultat.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinst och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

(b) Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se nedan). Andelar i samfällighetsföreningar klassificeras som intresseföretag och konsolideras ej. Anskaffningsvärde i samfällighetsföreningar som direkt avser garageinvestering klassificeras som anläggningstillgångar i koncernredovisningen.

(c) Kapitalandelsmetoden

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från intresseföretag redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde.

När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag eller joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta intresseföretag (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i detta intresseföretag), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar å intresseföretagets vägnar.

Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag elimineras till omfattningen av koncernens innehav i intresseföretag. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs.

Redovisningsprinciperna för intresseföretag har justerats om nödvändigt för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper

2.3 Materiella anläggningstillgångar

(a) Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativt ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av koncernens fastigheter har bedömts utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses användas som förvaltningsfastigheter när arbetet är färdigställt, klassificeras som förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas dock på egen rad, "Pågående nybyggnation förvaltningsfastigheter".

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara utgifter. I efterföljande perioder redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i rapport över totalresultat i posten "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade". I not 10 finns en närmare beskrivning av grunderna för koncernens värdering av förvaltningsfastigheterna.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del, d v s sådana som är värdehöjande, och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Vid förvärv eller försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Fastigheter under uppförande redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara utgifter, samt med tillägg för eventuellt övervärde jämfört med marknadsvärde per bokslutsdatum med risk- och tidsavdrag för projektet. Eventuellt övervärde redovisas över totalresultatet i posten "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade". I samband med färdigställande av fastighet omklassificeras aktiverat värde inklusive eventuellt övervärde till Förvaltningsfastigheter.

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

(b) Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar

Med maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar avser mindre anläggningstillgångar som ej är att ses som förvaltningsfastigheter. Dessa värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuellt nedskrivningsbehov.

2.4 Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller

förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.5 Finansiella instrument

(a) Första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i rapporten över totalresultat.

(b) Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i kategorin upplupet anskaffningsvärde och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs i Sverigehuset Fastigheter av derivatinstrument som klassificeras som att de innehas för handel då de inte är identifierade som säkringsinstrument. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat i posten värdeförändring derivat och övrigt.

Derivatinstrument som innehas för handel klassificeras alltid som omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som efterföljande värderade till upplupet

anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Övriga finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristiga), leverantörsskulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder.

Bolaget är innehavare av ett koncernvalutakonto som inkluderar flertalet av dotterbolagen i koncernen. Saldon för respektive dotterbolag redovisas som en kortfristig fordran/skuld på koncernföretag. I Sverigehuset Fastigheter AB redovisas saldota på koncernvalutakontot som banktillgodohavande.

(c) Bortbokning av finansiella instrument

Bortbokning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, eller en del av tas bort från balansräkningen när de avtalsrättsliga rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgångarna har löpt ut eller överförts och antingen (i) koncernen överför allt väsentligt alla risker och fördelar som är förknippade med ägande eller (ii) koncernen överför inte eller behåller i allt väsentligt alla risker och fördelar förknippade med ägandet och koncernen har inte behållit kontrollen över tillgången.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

2.6 Nedskrivning av finansiella tillgångar

(a) Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer, vid tillämpning av IFRS 9 från och med den 1 januari 2020, de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrings livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

2.7 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda tjänster i den löpande verksamheten. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.8 Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden endast banktillgodohavanden. Bolaget är innehavare av ett koncernvalutakonto som inkluderar flertalet av dotterbolagen i koncernen. Saldon för respektive dotterbolag redovisas som en kortfristig fordran/skuld på koncernföretag. I Sverigehuset Fastigheter AB redovisas saldot på koncernvalutakontot som banktillgodohavande.

2.9 Aktiekapital

Koncernens stamaktier klassificeras som eget kapital.

2.10 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

2.11 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.12 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i rapporten över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga

värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom för uppskjutna skatteskulder där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader avseende innehav i dotterföretag, redovisas endast i den omfattning det är sannolikt att den temporära skillnaden kommer att återföras i framtiden och det kommer att finnas skattepliktiga överskott som avdraget kan utnyttjas mot.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

2.13 Intäktsredovisning

Sverigehuset Fastigheters nettoomsättning avser främst hyresintäkter från uthyrning av bostäder och lokaler, samt omsättning från försäljning av bostäder.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresavisering bokförs i den period den avser.

Omsättning från försäljning av bostäder

Intäkter från försäljning av bostäder omfattar huvudsakligen tre intäktsflöden. Dessa är (1) försäljning av bostadsprojekt till konsumenter, (2) försäljning av bostadsprojekt till investerare och (3) försäljning av mark. Intäktsstandarden (IFRS 15) är uppbyggd på en femstegsmodell som behandlar alltifrån kundavtalet (steg 1) till när intäkten ska redovisas (steg 5).

Steg 1 - Identifiera kontrakt

Beroende på vilket intäktsflöde som Sverigehuset Fastigheter analyserar kan detta vara ett kundavtal med en privatperson eller med en investerare.

Steg 2 - Identifiera de olika åtagandena

Kundavtalen som tecknas i steg 1 genererar en tillgång och en skuld hos Sverigehuset Fastigheter. Sverigehuset Fastigheters har ett distinkt prestationsåtagande och det är att leverera en bostad, de olika delmomenten i den processen ses inte som separata distinkta prestationsåtagande.

Steg 3 - Fastställa transaktionspriset

Transaktionspriset är ett fastpris som finns angivet i kundavtalet. Enligt avtalet som tecknas i steg 1 ska kunderna betala in angivna förskott vid olika tidpunkter. Storleken och tidpunkten på förskotten skiljer sig mellan olika projekt. Förskottet är villkorat av att Sverigehuset Fastigheter slutför sitt prestationsåtagande vilket innebär att det inte påverkar bedömningen gällande att det finns ett distinkt prestationsåtagande.

Steg 4 - Fördela transaktionspriset

Detta steget är inte applicerbart eftersom Sverigehuset Fastigheter endast har ett prestationsåtagande.

Steg 5 - Redovisa en intäkt när prestationsåtagandet är uppfyllt

Sverigehuset Fastigheter redovisar en intäkt när prestationsåtagandet är uppfyllt vilket det är när bolaget har överfört kontrollen till köparen. Detta innebär att prestationsåtagande uppfylls vid en given tidpunkt vilket innebär att även intäkten redovisas vid en given tidpunkt. Detta gäller samtliga intäktsflöden.

Bostadsprojekt för konsumenter

Sverigehuset Fastigheters affärsmodell vid försäljning av bostäder innebär att bolaget tecknar ett avtal med respektive ägare om uppförandet av bostaden. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader under posten Bostadsprojekt. Intäkter redovisas när bostäderna är färdiga och tillträde har skett. Intäkten motsvarar hela anskaffningsvärdet för bostäderna.

2.14 Ersättningar till anställda

2.14.1 Kortfristiga ersättningar

Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaden redovisas i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i balansräkningen.

2.14.2 Ersättningar efter avslutad anställning

Koncernföretagen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som kostnad i periodens resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under perioden.

2.15 Omsättningstillgångar

Sverigehuset Fastigheters fastighetsinnehav och bostadsprojekt redovisas som omsättningstillgångar då avsikten är att sälja fastigheterna direkt vid färdigställande. Fastighetsinnehaven värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bostadsprojekten avser färdigställda bostäder, pågående bostadsprojekt, utvecklad mark och mark för framtida exploatering.

Sverigehuset Fastigheter bostadsprojekt delas upp på:

- Exploateringfastigheter
- Pågående bostadsprojekt
- Färdigställda bostäder
- Aktiverade markutvecklingskostnader

När ett byggprojekt startas sker en omklassificering från exploateringsfastighet till pågående bostadsprojekt. För att se fördelningen mellan de olika klassificeringarna se not 16

2.15.1 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheterna består mark- och byggrätter för framtida boendeutvecklingsprojekt och aktiverade projektutvecklingsfastigheter. Fastigheter med uthyrda byggnader klassificeras som exploateringsfastigheter om avsikten med ägande är att fastigheten ska rivras eller byggas om och där detaljplan finns för byggnation av bostäder. Om ingen detaljplan finns eller om ambitionen med fastigheten ej är att rivras på kort sikt klassificeras fastighet med uthyrda byggnader som Förvaltningsfastighet. Exploateringsfastigheter värderas med hänsyn till om projektutveckling ska ske eller om de ska sälja vidare. En investeringskalkyl finns alltid till grund för värderingen av mark och byggnader med syfte att utvecklas. Kalkylen uppdateras löpande kopplat till förändringar i försäljningspris och kostnadsutvecklingen på marknaden men om behov uppstår kan även andra parametrar vägas in. I de fall positivt täckningsbidrag från utvecklingen inte kan erhållas med hänsyn till en normal entreprenadvinst sker nedskrivning. I de fall Sverigehuset Fastigheter äger mark eller fastigheter sker aktivering löpande av utvecklingskostnader.

2.15.2 Pågående Bostadsprojekt

Vid byggstart klassificeras värdet på mark och aktiverade utvecklingskostnader till pågående bostadsprojekt tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart.

2.15.3 Färdigställda bostäder

Projektkostnader för färdigställda bostäder omklassificeras från pågående bostadsprojekt till färdigställda bostäder vid slutbesiktning. Dessa värderas till anskaffningsvärde.

2.15.4 Aktiverade markutvecklingskostnader

Aktiverade markutvecklingskostnader avser utgifter kopplat till kommande projekt, exempelvis arkitektkostnader och kostnader för markundersökningar. Dessa utgifter aktiveras för att sedan fördelas till pågående bostadsprojekt när ett projekt byggstartas.

2.16 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Not 3 **Finansiella riskfaktorer**

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk) kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig valutarisk då inga transaktioner, tillgångar eller skulder förekommer i utländsk valuta. Koncernen har inte heller några utländska dotterföretag. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernen använder sig av derivatinstrument i form av ränteswappar för att säkra ränterisk avseende kassaflödet i rörliga räntebetalningar hänförliga till koncernens upplåning. Detta innebär att koncernen redovisar en fast räntekostnad i årets resultat för de säkrade lånen.

Riskhanteringen sköts av koncernens finansavdelning enligt policier som fastställts av styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policier såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

(a) Marknadsrisk

(i) Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar är kopplade till marknadsräntor och påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som löper med rörlig ränta. Koncernens policy är att ha minst 50% av upplåningen till fast ränta vilket uppnås med hjälp av ränteswappar. Normalt ingår Sverigehuset-koncernen upplåning till rörlig ränta och swappar sedan denna till fast ränta som på sätt blir lägre än om koncernen lånat till fast ränta direkt. Koncernen använder sig av derivatinstrument i form av ränteswappar för att hantera ränterisken avseende rörliga räntebetalningar upplåningen, det vill säga en kassaflödessäkring. Långfristig upplåning till fast ränta utsätter inte koncernen för ränterisk.

Koncernen strävar efter en låg riskprofil och att koncernens låneportfölj ska ha en genomsnittlig räntebindningstid mellan 2-5 år, såvida styrelsen inte beslutar annat. Inriktningen för finansverksamheten ska vara att reducera negativa avvikelser i koncernens resultat, eget kapital samt kassaflöde som orsakas av bland annat ränteförändringar. Derivat får användas för att eliminera och minimera de ränterisker som uppstår i koncernen. Derivaten ska vara kopplade till en underliggande exponering.

Instrument som används av koncernen

Utestående ränteswappar täcker ungefär 50% av de rörliga utestående lånekapitalet. De fasta räntorna för ränteswappar som utgör säkringsinstrument varierar mellan 0,2% och 2,7%.

Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 1 531 Mkr (1 397 Mkr) och koncernens likvida medel till 252 Mkr (22 Mkr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25 %-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 3,8 Mkr (3,5 Mkr).

(b) Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar/hyresfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund/hyresgäst. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter. Koncernens beräkning av förväntade kreditförluster på kundfordringar/hyresfordringar uppgår till oväsentliga belopp och därmed har ingen justering gjorts i redovisningen.

(c) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden. Kassafloodesprognoser upprättas av löpande av koncernens rörelsedrivande företag med rapportering till ledningen. Ledningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder och derivatinstrument (ränteswappar) som utgör finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena förutom för ränteswappar. Framtida kassaflöden avseende rörliga räntor har beräknats med utgångspunkt från den ränta som gällde per balansdagen. Ränteswappar som utgör finansiella skulder har inkluderats i tidsintervallet med dess verkliga värden eftersom de avtalsenliga förfallodagarna inte är väsentliga för att förstå tidpunkterna för kassaflödena.

(d) Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Sverigehuset inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Sverigehuset har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

	31 december 2023	31 december 2022
Total upplåning (not 22)	1 531 538	1 397 545
Avgår likvida medel	-252 210	-22 117
Nettoskuld	1 279 328	1 375 428
Eget kapital	1 469 470	1 374 587
Totalt kapital	2 748 798	2 750 015
Skuldsättningsgrad	46,5%	50,0%

Not 4 Beräkning samt upplysning om verkligt värde

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

(a) Finansiella instrument i nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

(b) Finansiella instrument i nivå 2.

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

(c) Finansiella instrument i nivå 3.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3.

2024041612722

Följande tabell visar koncernens finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2021:

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrument som innehas för handel				
- Ränteswappar	-22 262			-22 262
Summa finansiella skulder	-22 262			-22 262

Följande tabell visar koncernens finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2022:

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrument som innehas för handel				
- Ränteswappar	88 539			88 539
Summa finansiella skulder	88 539			88 539

Följande tabell visar koncernens finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2023:

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrument som innehas för handel				
- Ränteswappar	46 091			46 091
Summa finansiella skulder	46 091			46 091

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar;

- Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen .

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under året.

Sverigehuset använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga skulder baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras i kontanter.

Per 2023-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 897 000 tkr (847 000 tkr). Derivatens marknadsvärde per 2023-12-31 uppgick till 46 091 tkr (88 539 tkr). Derivatet har förfallotider 2024-2031.

Not 5 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av avkastningskrav bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Not 10 Förvaltningsfastigheter innehåller mer detaljerad information om de bedömningar och antaganden som gjorts i samband med beräkning av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter.

Intäkter

Sverigehuset-koncernen har konsoliderat samtliga bostadsföreningar vilket innebär att det inte föreligger någon extern motpartsrisk innan slutkunden har tillträtt sin bostad. Detta innebär således att intäktsredovisningen sker när bostäderna är färdigställda och slutkunden har tillträtt.

Värdering av bostadsprojekt

Sverigehuset-koncernen värderar bolagets bostadsprojekt till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet har sin grund i ett antal antagande vilka innefattar bland annat försäljningspriser, produktionskostnader, avkastningskrav och hyresnivåer. Sverigehuset Fastigheter följer löpande marknadsutvecklingen och prövar löpande tidigare antagande. Förändringen mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärdet är ofta marginellt. Om det sker en förändring i de tidigare antagandena kan detta leda till nedskrivning.

Garantiåtagande

Bolaget gör avsättning för garantiåtgärder i bostadsrättsprojekten. Dessa ligger kvar som avsättning tills garantibesiktning är genomförd. Även andra avsättningar för garantier kopplat till projektverksamheten görs om beloppet anses möjligt att uppskatta, samt att sannolikheten till utfall är stor. Garantiavsättningar för framtida utgifter redovisas till det uppskattade beloppet som krävs för att reglera åtagandet. Uppskattningen baseras på företagsledningens bedömning, kalkyler och tidigare transaktioner.

Känslighetsanalys- och riskanalys

Sverigehuset-koncernen analyserar sina respektive projekts risker utifrån säljförutsättningar, entreprenadrisk samt likviditetsrisk. Vidare simuleras risker och effekter på koncernnivå utifrån tänkbara scenarion för projekten. Sverigehuset följer också noggrant den marknad koncernen verkar på. Projektportföljen utvärderas alltid mot den allmänna konjunkturen, ränteutvecklingen och förutsättningar för hushållens bostadsfinansiering. Analysen ligger till grund för bland annat val av upplåtelseform och projekttidpunkt, så att projektet uppnår en godtagbar risk.

Not 6 Operationella leasingavtal

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av uthyrda lokaler och bostäder. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:		
Bostäder, parkering med mera (inom ett år)	65 776	48 136
Kommersiella lokaler		
inom ett år	83 479	63 428
senare än ett men inom 5 år	183 871	175 953
senare än fem år	199 580	206 736
	<hr/>	<hr/>
	532 706	494 253

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Hyreskontrakt för bostäder, garage m.m. tecknas tillvidare med en uppsägningstid på 3 månader. Inga övriga väsentliga operationella leasingavtal förekommer inom koncernen.

Not 7 Resultatfördelning på verksamhetsgrenar

2024041612725

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årets resultat fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:		
<u>Förvaltningsverksamhet</u>		
Nettoomsättning; hyresintäkter och förvaltningsarvode	138 725	120 799
Fastighetskostnader	-32 116	-26 308
Finansiella poster	-49 298	-24 673
	<hr/>	<hr/>
<i>Förvaltningsresultat</i>	57 311	69 818
Administrationskostnader, personalkostnader	-5 638	-6 544
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, oreliserade	-56 938	-57 010
Värdoförändringar räntederivat	-42 448	110 801
Skatt inkl uppskjuten skatt värdoförändringar	6 031	-22 871
	<hr/>	<hr/>
Resultat förvaltningsverksamheten	-41 682	94 194
<u>Projektverksamheten</u>		
Nettoomsättning; projektintäkter, markförsäljning	805 658	45 566
Övriga rörelseintäkter; projektledararvode samt resultat från andelar i intressebolag	43 444	-
Mark- och projektkostnader	-668 176	-18 224
	<hr/>	<hr/>
<i>Projektresultat</i>	180 926	27 342
Administrationskostnader, personalkostnader	-16 881	-16 940
Finansiella poster	-3 984	-1 389
Skatt	-2 183	-1 457
	<hr/>	<hr/>
Resultat projektverksamheten	157 878	7 556
<u>Moderbolag</u>		
Administrationskostnader	-633	-534
	<hr/>	<hr/>
Resultat moderbolag	-633	-534
Resultat Sverigehusetkoncernen	<u>115 563</u>	<u>101 217</u>

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	5	5
	—	—
Totalt	<u>12</u>	<u>12</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 001	2 170
Löner och ersättningar till övriga anställda	5 558	6 667
	—	—
	8 559	8 837
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 237	3 133
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1 005	757
Pensionskostnader för övriga anställda	1 645	1 636
	—	—
Totalt	<u>14 446</u>	<u>14 363</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	3	3
	—	—
Totalt	<u>4</u>	<u>4</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	—	—
Totalt	<u>2</u>	<u>2</u>

I moderbolaget finns ingen personal anställd. Anställd personal finns endast i dotterbolagen Sverigehuset Förvaltning AB samt Sverigehuset i Göteborg AB.

Not 9 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	787	482	165	36
Skatterådgivning	32	27	-	27
Övriga tjänster	-	330	-	-
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>819</u>	<u>839</u>	<u>165</u>	<u>63</u>

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående verkligt värde	2 623 723	2 516 569
Investeringar	36 781	137 164
Förvärv av fastigheter	-	27 000
Omklassificeringar	23 984	-
Värdetförändring	-56 938	-57 010
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående verkligt värde	<u>2 627 550</u>	<u>2 623 723</u>

Fastigheterna inom koncernen avser främst bostadsfastigheter med inslag av kommersiella ytor som innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde". Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på extern värdering. Övervägande del av fastigheterna värderas av Newsec Advice AB. Newsec Advice AB är oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Den externa värderingen är baserad på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till tio år, men i de fall då kontraktlängder, eller andra omständigheter, är längre fram än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerade väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt

genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drift och underhållsutbetalningar samt restvärde år tio för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drift- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drift- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödesanalyser har antagits en inflation om 2% årligen.

Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till gällande rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastigheternas framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastning och kalkylräntor som använts i kalkylen har härletts ut jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Nedan redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor. Föregående års siffror inom parantes.

Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden:

Kommersiella fastigheter: 6,69-8,91% (6,59-8,93%)

Bostäder äldre bestånd: 6,34-6,45% (6,11-6,25%)

Bostäder nyproduktion: 5,97-6,38% (5,78-6,24%)

Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde:

Kommerciella fastigheter: 4,25-7,25% (4,30-6,59%)

Bostäder äldre bestånd: 4,22-4,39% (3,86-3,96%)

Bostäder nyproduktion: 4,34-5,18% (3,50-4,00%)

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell visar hur en förändring av väsentliga antaganden påverkar förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan verkligt värde (Mkr)
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	- 156,1 / 198,0
Diskonteringsränta	+/-0,5%	- 109,7 / 116,3
Marknadshyra	+/-5%	- 45,1 / -45,1

Under räkenskapsåret färdigställdes två förvaltningsfastigheter. Per 2023-12-31 har Sverigehuset inga förvaltningsfastigheter under produktion. Värdering av förvaltningsfastigheter under uppförande sker dels till nedlagda kostnader samt dels av mellanskillnaden mellan beräknat verkligt värde per balansdagen och kalkylerat färdigtställt värde med hänsyn till projektrisk, se även redovisningsprinciper, not 2.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter kan härledas till två huvudkategorier:

- 1) Värdeförändring befintligt förvaltningsbestånd,
- 2) Värdeförändring under året slutförda projekt samt under året pågående projekt.

1) Värdeförändring befintligt förvaltningsbestånd kan i sin tur härledas till två underkategorier:

- 1.1) Värdeförändring baserat på förändring i normaliserat driftnetto
- 1.2) Värdeförändring baserat på förändring i kalkylränta/avkastningskrav.

2) Värdeförändring under året slutförda projekt samt under året pågående projekt

- 2.1) Värdeförändring under året slutförda projekt
- 2.2) Värdeförändring under året pågående projekt

Värdeförändring baserat på förändring av normaliserat driftnetto:	95,2 Mkr
Värdeförändring baserat på förändring av kalkylränta/avkastningskrav	-162,3 Mkr
Total värdeförändring befintligt förvaltningsbestånd	-67,1 Mkr

Värdeförändring under året avslutade projekt	10,2 Mkr
Värdeförändring under året pågående projekt	0 Mkr
Total värdeförändring under året avslutade och pågående projekt	10,2 Mkr

Total värdeförändring förvaltningsfastigheter **-56,9 Mkr**

Värdeförändring under året avslutade projekt fastställs då extern värdering tas fram på fastigheten i samband med att slutbesked erhålles. Verkligt värde ställs sedan mot nedlagda kostnader samt eventuell uppskattning av kvarvarande kostnader. Värdeförändring i under året pågående projekt fastställs genom att förhandsvärdering på fastigheten tas fram genom extern värdering. Förhandsvärde ställs sedan mot senaste prognos för slutkostnad för projektet med avdrag för entreprenadrisk och tidsrisk.

Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat från andelar i intresseföretag	43 444	-
Summa	<u>43 444</u>	<u>0</u>

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter	594	510	11 964	8 820
Summa	<u>594</u>	<u>510</u>	<u>11 964</u>	<u>8 820</u>
Varav ränteintäkter koncernföretag	-	-	<u>11 964</u>	<u>8 820</u>

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader långfristig finansiering	53 283	26 974	4 900	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	12 423	9 427
Summa	<u>53 283</u>	<u>26 974</u>	<u>17 323</u>	<u>9 427</u>
Varav avser koncernföretag:	-	-	<u>12 423</u>	<u>4 492</u>

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt	-11 279	-8 188	-	-
Uppskjuten skatt	15 126	-16 140	-	-
	<u>3 847</u>	<u>-24 328</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Skatt på årets resultat				
Redovisat resultat före skatt	111 715	125 545	14 009	13 860
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-23 013	-25 862	-2 886	-2 855
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6 618	-2 101	-1 234	-235
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	33 478	3 635	4 120	3 090
	<u>3 847</u>	<u>-24 328</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisad skattekostnad				

Not 15 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Uppskjuten skattefordran</u>		
uppskjuten skatt på temporära skillnader kopplat till projektresultat	2 034	1 184
Uppskjuten övriga poster	656	437
	<u>2 690</u>	<u>1 621</u>
Summa uppskjuten skattefordran		
<u>Uppskjuten skatteskuld</u>		
uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	171 873	177 512
uppskjuten skatteskuld hänförlig till swapavtal	9 495	17 913
	<u>181 368</u>	<u>195 425</u>
Summa uppskjuten skatteskuld		

I koncernen finns en skattemässig temporär skillnad kopplad till projektredovisning vilket utgör främsta delen av uppskjuten skattefordran, se uppställning över posten nedan. Avsättning för uppskjuten skatteskuld avser främst uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader kopplat till fastigheter.

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 197	2 621
Inköp	1 050	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-424
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 247	2 197
Ingående avskrivningar	-1 738	-1 672
Årets avskrivningar	-80	-66
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 818	-1 738
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 429</u>	<u>459</u>

Avskrivningar av maskiner och tekniska anläggningar ingår i kostnadsposten Administrationsomkostnader i resultaträkningen.

I moderbolaget finns inga materiella anläggningstillgångar.

Not 17 Andelar i intresseföretag och samfällighetsföreningar

Andelar i intresseföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Järnporten Fastighets AB	556799-7787	Göteborg

Andelar i samfällighetsförening

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
SoHå Samfällighetsförening	717920-9239	Göteborg
Avant Samfällighetsförening	717921-5418	Göteborg

<u>Koncern</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Bokfört värde 2023-12-31</u>	<u>Bokfört värde 2022-12-31</u>	<u>Antal andelar</u>
<u>Indirekt ägda</u>					
Järnporten Fastighets AB	50	50	<u>50</u>	<u>13 504</u>	500
Summa			<u>50</u>	<u>13 504</u>	
<u>Andelar samfällighetsförening</u>					
SoHå Samfällighetsförening	88	88	8 171	15 324	
Avant Samfällighetsförening	55	55	<u>5 147</u>		
Summa			<u>13 318</u>	<u>15 324</u>	
Summa andelar i intresseföretag och samfällighetsföreningar			<u>13 368</u>	<u>28 828</u>	

	<u>Koncernen</u>	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	28 828	28 828
Insättning andelskapital samfällighetsförening	21 978	-
Omklassificering till byggnader	-23 984	-
Resultat från andelar intresseföretag	46 546	-
Utdelning från intresseföretag	-60 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>13 368</u>	<u>28 828</u>

Not 18 Projektfastigheter

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Värderat till anskaffningsvärde		
Projektfastigheter under uppförande	640 656	744 631
Exploateringsfastigheter	71 545	59 026
Förvärvade bostadsrätter för försäljning	14 615	-
Aktiverade markutvecklingskostnader	34 385	20 823
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>761 201</u>	<u>824 480</u>

Projektfastigheter

Projektfastigheter avser koncernen projektverksamhet för försäljning. Exploateringsfastigheterna består mark- och byggrätter för framtida boendeutvecklingsprojekt där avsikten är att bostäderna kommer att upplåtas som bostadsrätt alternativt äganderätt. Exploateringsfastigheter med avsikt att upplåta bostäderna så som hyresrätt klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Exploateringsfastigheter värderas med hänsyn till om projektutveckling ska ske eller om de ska sälja vidare. En investeringskalkyl finns alltid till grund för värderingen av mark och byggnader med syfte att utvecklas. Kalkylen uppdateras löpande kopplat till förändringar i försäljningspris och kostnadsutvecklingen på marknaden men om behov uppstår kan även andra parametrar vägas in. I de fall positivt täckningsbidrag från utvecklingen inte kan erhållas med hänsyn till en normal entreprenadvinst sker nedskrivning. I de fall Sverigehuset Fastigheter äger mark eller fastigheter sker aktivering löpande av utvecklingskostnader. Dessa redovisas i nedanstående tabell som Aktiverade markutvecklingskostnader. Vid byggstart klassificeras värdet på mark och aktiverade utvecklingskostnader till pågående bostadsprojekt tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart

Förvärvade bostäder till försäljning

Om det vid färdigställande av en fastighet finns osålda lägenheter kvar förvärvas dessa av Sverigehuset för vidare försäljning. Värdet av dessa förvärv redovisas i ovanstående tabell som *Förvärvade bostadsrätter för försäljning*. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Not 19 Eget kapital

Aktiekapitalet består av totalt 1 000 aktier varav 300 A-aktier och 700 B-aktier.

Not 20 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelser	-	1 000	-	-
Borgen till förmån för övriga koncernföretag	-	-	900 097	964 315
Borgensåtagande övriga företag	-	13 303	-	-
Summa ansvarsförbindelser	<u>0</u>	<u>14 303</u>	<u>900 097</u>	<u>964 315</u>

Förutom ovanstående ansvarsförbindelser har koncerndotterbolaget Sverigehuset i Göteborg AB gentemot fem bostadsrättsföreningar garanterat att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv kommer att överensstämma med det i föreningens kostnadskalkyl angivna beloppet. Det innebär att eventuella kostnader utöver detta belopp skall betalas av Sverigehuset i Göteborg AB. Dessutom finns en garanti avseende eventuella osålda lägenheter gentemot dessa föreningar.

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder (Mkr)		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 621	1 438
Företagsinteckningar	15	15
Summa ställda säkerheter	<u>1 636</u>	<u>1 453</u>

Not 22 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räntebärande skulder (Mkr)				
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	452	1 095	-	-
Summa	452	1 095	0	0
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	1 080	303	-	-
Summa	1 080	303	0	0
Summa räntebärande skulder	<u>1 532</u>	<u>1 398</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Med avsikt att erhålla rörliga krediters flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används räntederivat (swapavtal). Per 2023-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 897 000 tkr (847 000 tkr). Derivatens marknadsvärde per 2023-12-31 uppgick till 46 091 tkr (88 539 tkr).

Not 23 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	33 389	30 899
Övriga avsättningar	3 525	3 162
Outnyttjade belopp som återförts under räkenskapsåret	-	-672
Belopp vid årets utgång	<u>36 914</u>	<u>33 389</u>

Not 24 Checkräkningskredit samt byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit	75 000	75 000	75 000	75 000
Beviljat belopp för byggnadskreditiv	392 000	486 700	-	-
	<u>467 000</u>	<u>561 700</u>	<u>75 000</u>	<u>75 000</u>
Nyttjat belopp på checkräkningskredit	-	-	-	-
Nyttjat belopp på byggnadskreditiv	205 678	190 302	-	-
	<u>205 678</u>	<u>190 302</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	2 540	1 336	-	-
Upplupna löner	664	2 192	-	-
Upplupna semesterlöner	1 927	1 677	-	-
Upplupna sociala avgifter	829	1 643	-	-
Upplupna projektkostnader	175 537	282 171	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	11 360	9 401	-	-
Övriga poster	12 094	16 793	3 603	1 183
Summa	<u>204 951</u>	<u>315 213</u>	<u>3 603</u>	<u>1 183</u>

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I övriga inga väsentliga händelser noterade efter räkenskapsårets utgång.

Not 27 Ej kassaflödespåverkande transaktioner i kassaflödesanalysen

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Justering för ej kassapåverkande poster		
Resultat från intressebolagsandelar	16 556	-
Ej kassapåverkande finansiella poster	80	3 162
Garantiavsättningar avslutade projekt	3 525	-672
	<hr/>	<hr/>
Summa ej kassapåverkande poster	20 161	2 490

Not 28 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utdelningar	20 000	15 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	20 000	15 000

Not 29 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Org nr	Säte	Kapital- andel (%)
Sverigehuset Förvaltning AB	556985-9142	Göteborg	100
Sverigehuset Havsk 17 AB	556723-6079	Göteborg	100
Sverigehuset Havsk 3 AB	556723-6186	Göteborg	100
Sverigehuset Tölö Gårdar AB	559013-9381	Göteborg	100
Sverigehuset Bifrostgatan AB	556869-0035	Göteborg	100
Sverigehuset Hinderbanan AB	556908-8452	Göteborg	100
Sverigehuset i Lundbypark AB	559099-6889	Göteborg	100
Sverigehuset Korstörnegatan AB	559105-4621	Göteborg	100
Sverigehuset Hjalmar Brantingsgatan AB	559107-8232	Göteborg	100
Sverigehuset Hallska Huset AB	556140-4012	Göteborg	100
Sverigehuset Göta Nordstaden AB	556720-6676	Göteborg	100
Sverigehuset Företagsbostäder AB	559171-0479	Göteborg	100
Sverigehuset Brobacken AB	559037-6355	Göteborg	100
Sverigehuset Hangarvägen 4 AB	556886-2923	Göteborg	100
Sverigehuset Hangarvägen 2 AB	559062-5926	Göteborg	100
Sverigehuset Hangarvägen 12 AB	556795-7948	Göteborg	100
Sverigehuset Hangarvägen 16-18 AB	556834-3320	Göteborg	100
Sverigehuset Rödlönsgången AB	559105-4589	Göteborg	100
Sverigehuset Rödgårdsvägen AB	556805-1782	Göteborg	100
Sverigehuset Projektutveckling AB	556985-9456	Göteborg	100
Sverigehuset i Göteborg AB	556418-9503	Göteborg	100
Sverigehuset på Järntorget AB	556965-2778	Göteborg	100
Järnporten Fastighets AB	556799-7787	Göteborg	50
Sverigehuset på Marstrand Holding AB	556894-0463	Kungälv	100
Sverigehuset Projutv. i Nya Hovås 2 AB	556914-2713	Göteborg	100
Kviberg Bostads AB	556751-0838	Göteborg	100
Sverigehuset i Krokslätt Holding AB	556948-7886	Göteborg	100
Helmutstro AB	556037-5700	Göteborg	100
Sverigehuset Projektutv i Lundbypark AB	559063-3151	Göteborg	100
Sverigehuset Proj.utv i Lundbypark 2 AB	559079-4136	Göteborg	100
Sverigehuset Proj.utv i Forsgården AB	559125-1375	Göteborg	100
Sverigehuset i Forsgården 1 AB	559128-4939	Göteborg	100
Sverigehuset Projektutveckling i Torslanda Röd AB	559145-7238	Göteborg	100
Sverigehuset Torslanda 86:3 AB	556830-2813	Göteborg	100
Sverigehuset Proj.utv i Älmhult AB	559321-9073	Göteborg	100
Sverigehuset i Älmhult 1 AB	559196-8903	Göteborg	100
Sverigehuset i Älmhult 2 AB	559269-0100	Göteborg	100
Sverigehuset Stigbergshyllan Holding AB	559321-0999	Göteborg	100
Sverigehuset Proj.utv Solstrålegatan AB	559321-1526	Göteborg	100
Sverigehuset Solstrålegatan AB	559234-5044	Göteborg	100
Sverigehuset Proj.utv Nordtag AB	559334-3014	Göteborg	100
Sverigehuset Projektutveckling i Kode AB	559379-8357	Göteborg	100
Sverigehuset i Halltorp 1 AB	559383-1752	Göteborg	100
Sverigehuset i Halltorp 2 AB	559383-1745	Göteborg	100
Sverigehuset Projektutveckling i Björlanda AB	559359-1752	Göteborg	100
Sverigehuset i Björlanda AB	559365-9203	Göteborg	100
Sverigehuset Projektutveckling Kvisljungeby AB	559421-4271	Göteborg	100
Sverigehuset Kvisljungeby AB	559426-1736	Göteborg	100

2024041612739

2024041612740

	Kapital- andel	Bokfört värde	Bokfört värde
	%	<u>23-12-31</u>	<u>22-12-31</u>
<u>Moderbolaget</u>			
Sverigehuset Förvaltning AB	100	274 129	274 129
Sverigehuset Projektutveckling AB	100	41 505	41 505
Summa		<u>315 634</u>	<u>315 634</u>
		Moderbolaget	
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden		<u>315 634</u>	<u>315 634</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		315 634	315 634
Utgående redovisat värde		<u>315 634</u>	<u>315 634</u>

Not 30 Transaktioner med närstående

<u>Moderbolaget</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lån till andra närstående än ledande befattningshavare		
<u>Lån till koncernbolag:</u>		
Ingående balans	81 400	81 400
Utbetalda lån	-	-
Erhållna amorteringar	-	-
Utgående balans	<u>81 400</u>	<u>81 400</u>

Lånen till koncernbolag sker inom fulla koncernbidragsrättigheter. Lånen har inget bestämt förfall.

Inga inköp eller försäljningar har skett med koncernbolag under året. Endast räntekostnader har under räkenskapsåret fördelats ut till dotterbolag.

Övriga fordringar och skulder till koncernbolag avser saldon i koncernvalutakonton för koncernbolagen. Dessa klassificeras som koncernmellanhavanden då endast moderbolaget har ett engagemang mot banken. Övriga koncernbolag som ingår i koncernvalutakontot har engagemanget mot Sverigehuset Fastigheter AB.

Övrigt

- I separata noter finns upplysningar om
- löner mm till styrelse och VD
 - ställda säkerheter för koncernföretag
 - ansvarsförbindelser för koncernföretag

Not 31 Förslag till vinstdisposition

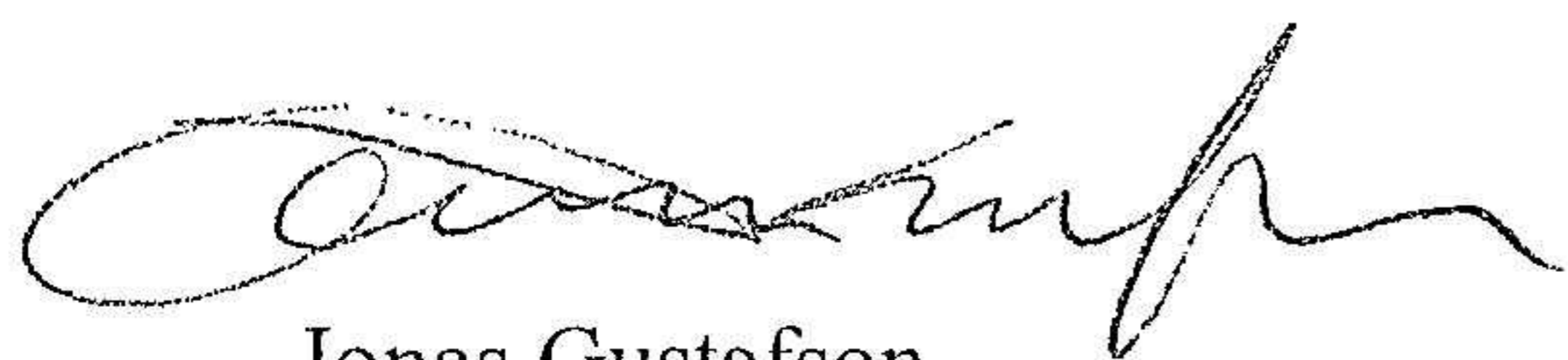
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	292 555 792
Årets resultat	14 008 910
	<hr/>
kronor	<u>306 564 702</u>

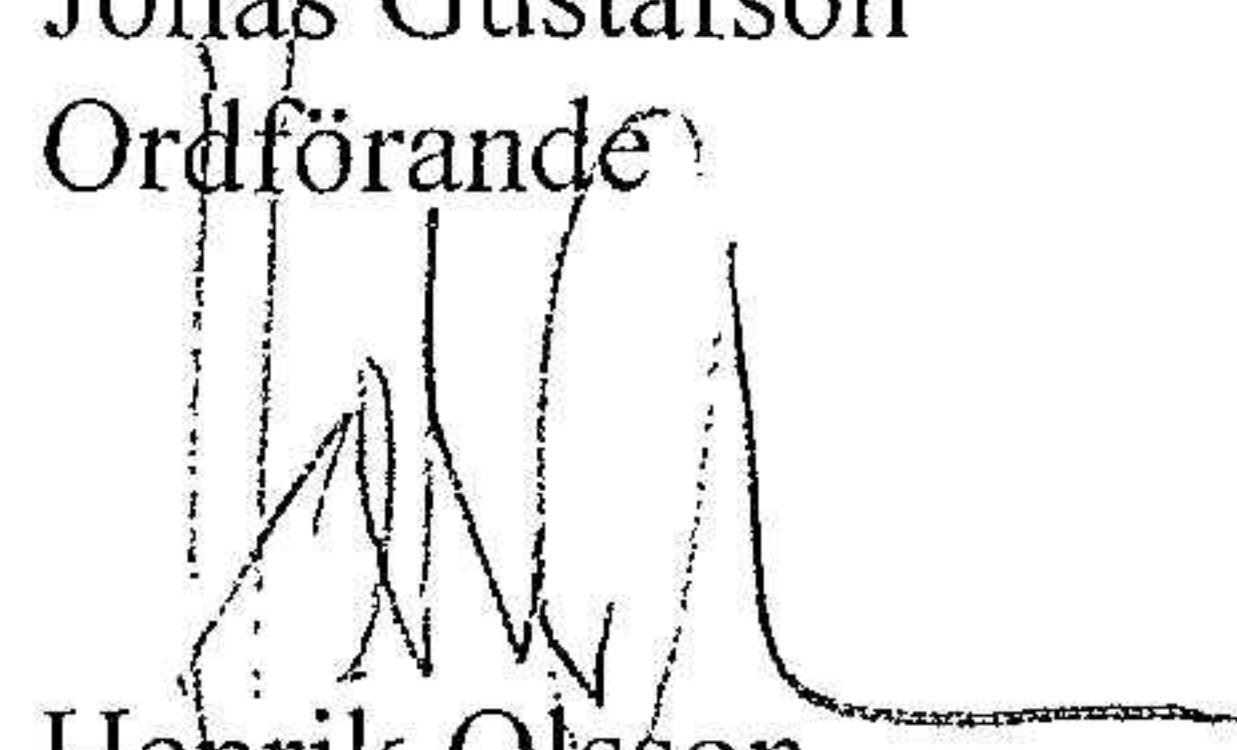
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 22 000 kr per aktie, totalt	22 000 000
i ny räkning överförs	292 564 702
	<hr/>
kronor	<u>314 564 702</u>

Göteborg 2024-03-25



Jonas Gustafson
Ordförande



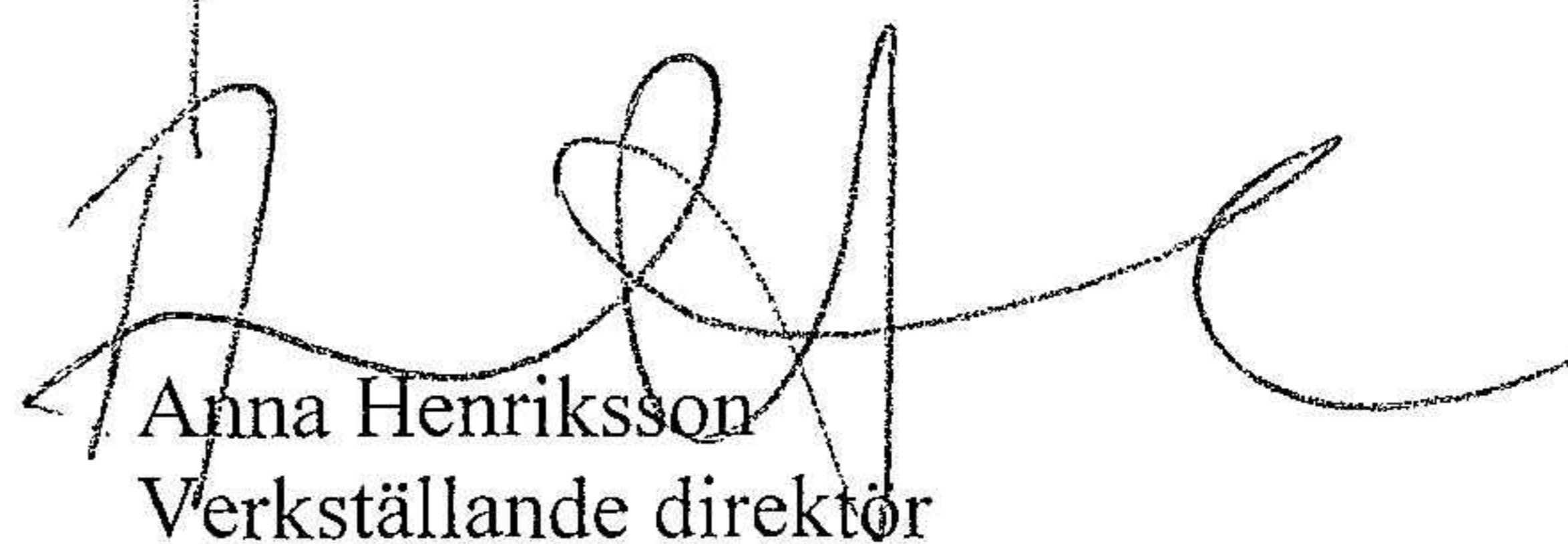
Henrik Olsson



Cristiana Caira



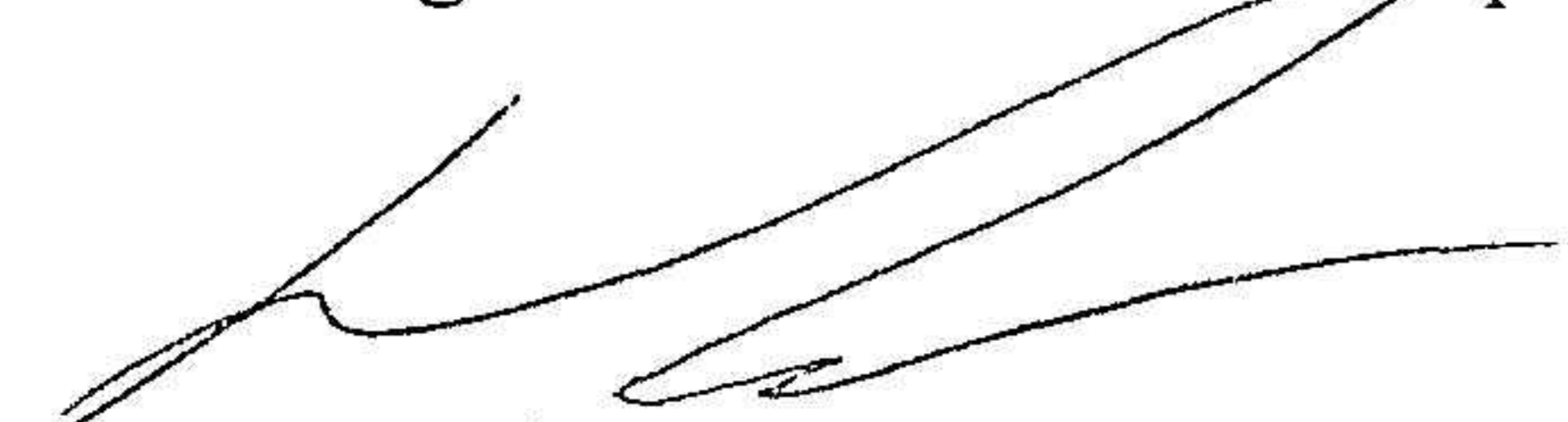
Fabian Hielte



Anna Henriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset Fastigheter AB, org.nr 556888-8209

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sverigehuset Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sverigehuset Fastigheter 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 ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Konstantin Belogorcev', written over a horizontal line.

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

2024041612745