

Årsredovisning

för

Sverigehuset Havsk 3 AB

556723-6186

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Havsk 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 28 april 2023



Jonas Gustafson

Årsredovisning
för
Sverigehuset Havsk 3 AB
556723-6186
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Sverigehuset Havsk 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Sverigehuset Havsk 3 AB:s verksamhet består av att förvalta fastigheten Mölndal Hummern 2. Bolagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Bolagets förvaltning och administration ombesörjs av Sverigehuset Förvaltning AB.

Ägarförhållanden

Sverigehuset Havsk 3 AB är ett helägt dotterbolag till Sverigehuset Förvaltning AB, org nr 556985-9142 vilket i sin tur ingår i en koncern där Sverigehuset Fastigheter AB, org nr 556888-8209, är moderbolag och upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 008	13 861	13 561	13 190	11 552
Resultat efter finansiella poster	3 312	1 634	4 344	3 799	-3 458
Balansomslutning	193 570	194 619	164 813	184 216	142 527
Soliditet (%)	13,3	11,9	13,4	10,4	1,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 068 563
årets vinst	2 483 871
	25 552 434

disponeras så att	
i ny räkning överföres	25 552 434

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	14 008 149	13 860 874
Övriga rörelseintäkter		98 564	469 140
		14 106 713	14 330 014
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-4 492 990	-5 945 037
Administrativa kostnader		-999 889	-1 535 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-3 240 821	-3 214 694
		-8 733 700	-10 695 451
Rörelseresultat		5 373 013	3 634 563
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 187 545	601 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 249 035	-2 602 137
		-2 061 490	-2 000 670
Resultat efter finansiella poster		3 311 523	1 633 893
Resultat före skatt		3 311 523	1 633 893
Skatt på årets resultat	8	-827 652	-506 645
Årets resultat		2 483 871	1 127 248

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4	137 474 757	140 398 480
Inventarier och installationer	5	572 870	889 968
		138 047 627	141 288 448
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar	8	3 471	987 175
		3 471	987 175
Summa anläggningstillgångar		138 051 098	142 275 623
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	122 805
Fordringar hos koncernföretag		55 161 119	51 537 178
Övriga kortfristiga fordringar		87 315	416 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		270 441	267 731
		55 518 875	52 344 032
Summa omsättningstillgångar		55 518 875	52 344 032
SUMMA TILLGÅNGAR		193 569 973	194 619 655

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		23 068 563	21 941 315
Årets resultat		2 483 871	1 127 248
		25 552 434	23 068 563
Summa eget kapital		25 652 434	23 168 563
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	8	6 856 277	7 012 329
Övriga avsättningar	9	2 400 000	2 400 000
Summa avsättningar		9 256 277	9 412 329
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	154 398 348	157 600 000
Summa långfristiga skulder		154 398 348	157 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 179 270	2 488 158
Skulder till koncernföretag		488 587	0
Övriga kortfristiga skulder		2 833	255 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 592 224	1 694 821
Summa kortfristiga skulder		4 262 914	4 438 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 569 973	194 619 655

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	21 941 315	1 127 248	23 168 563
Disposition av fg års resultat		1 127 248	-1 127 248	0
Årets resultat			2 483 871	2 483 871
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	23 068 563	2 483 871	25 652 434

Aktiekapitalet består av 1000 aktier á 100 kr

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatter

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

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Nedskrivningar

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

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

Fordringar

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

Bolaget ingår i ett koncernvalutakonto som redovisas som en kortfristig fordran/skuld på koncernföretag. Innehavaren av koncernvalutakontot är Sverigehuset Fastigheter AB, org nr 556888-8209.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror	14 008 149	13 860 874
Summa	14 008 149	13 860 874
I övriga intäkter ingår intäkter från		
Vidarefakturering till hyresgäster	98 564	469 140
Summa	98 564	469 140

Not 3 Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av uthyrda lokaler. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	2022	2021
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	7 482 132	7 363 767
Kommersiella lokaler, inom ett år	7 458 878	6 893 310
Kommersiella lokaler senare än ett men inom fem år	6 194 752	11 006 473
Kommersiella lokaler senare än fem år	30 800	35 600
	21 166 562	25 299 150

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.

Not 4 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	163 074 844	160 465 159
Aktiverade utgifter		2 609 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 074 844	163 074 844
Ingående avskrivningar	-22 676 364	-19 778 767
Årets avskrivningar	-2 923 723	-2 897 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 600 087	-22 676 364
Utgående redovisat värde	137 474 757	140 398 480

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	3 737 808	3 737 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 737 808	3 737 808
Ingående avskrivningar	-2 847 840	-2 530 743
Årets avskrivningar	-317 098	-317 097
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 164 938	-2 847 840
Utgående redovisat värde	572 870	889 968

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	1 176 311	599 416
Övriga ränteintäkter	11 234	2 051
	1 187 545	601 467

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	3 249 035	2 602 137
	3 249 035	2 602 137

Varav koncerninterna räntor 488 587 kr (1 014 158 kr)

Not 8 Uppskjuten skatt

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

	2022	2021
uppskjuten skatt på underskottsavdrag	3 471	987 175
uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-6 856 277	-7 012 329
Belopp vid årets utgång	-6 852 806	-6 025 154

Not 9 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga avsättningar garantier	2 400 000	2 400 000
	2 400 000	2 400 000

Not 10 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000
Summa ställda säkerheter	160 000 000	160 000 000

Not 11 Upplåning

Räntebärande skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	154 398 348	157 600 000
Summa	154 398 348	157 600 000

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

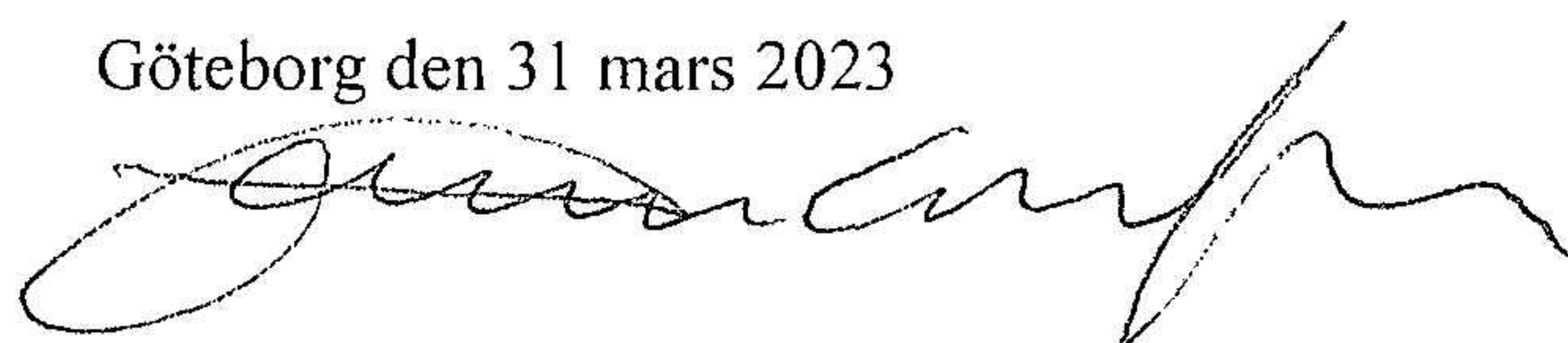
I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med kapitalförfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

202305311150

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	1 390 124	1 492 721
Övriga poster	202 100	202 100
Summa	1 592 224	1 694 821

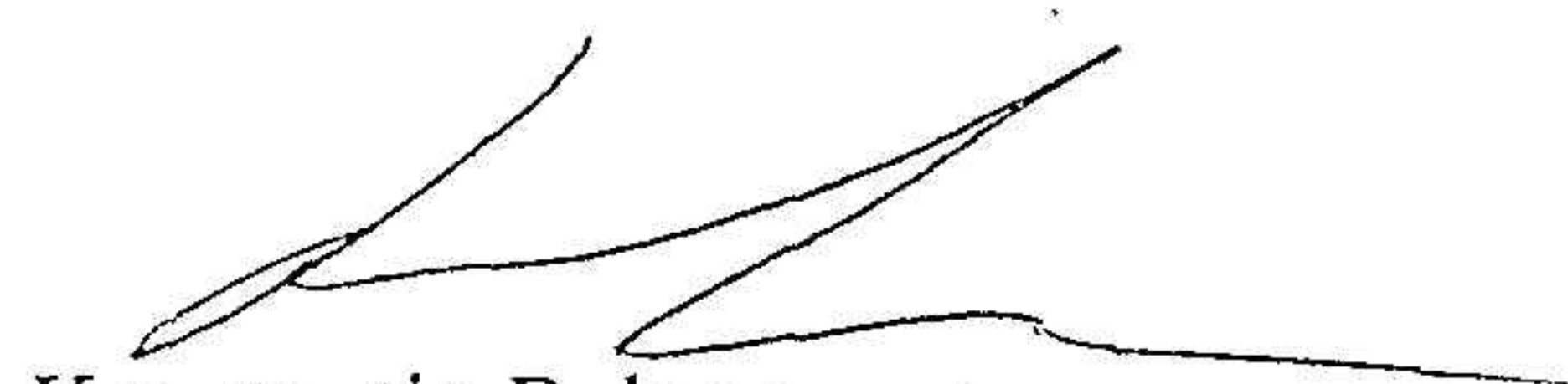
Göteborg den 31 mars 2023



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28-04-2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset Havsk 3 AB, org.nr 556723-6186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Havsk 3 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sverigehuset Havsk 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sverigehuset Havsk 3 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset Havsk 3 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sverigehuset Havsk 3 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset Havsk 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 28 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor