

Årsredovisning

för

Sverigehuset Göta Nordstaden AB

556720-6676

Räkenskapsåret

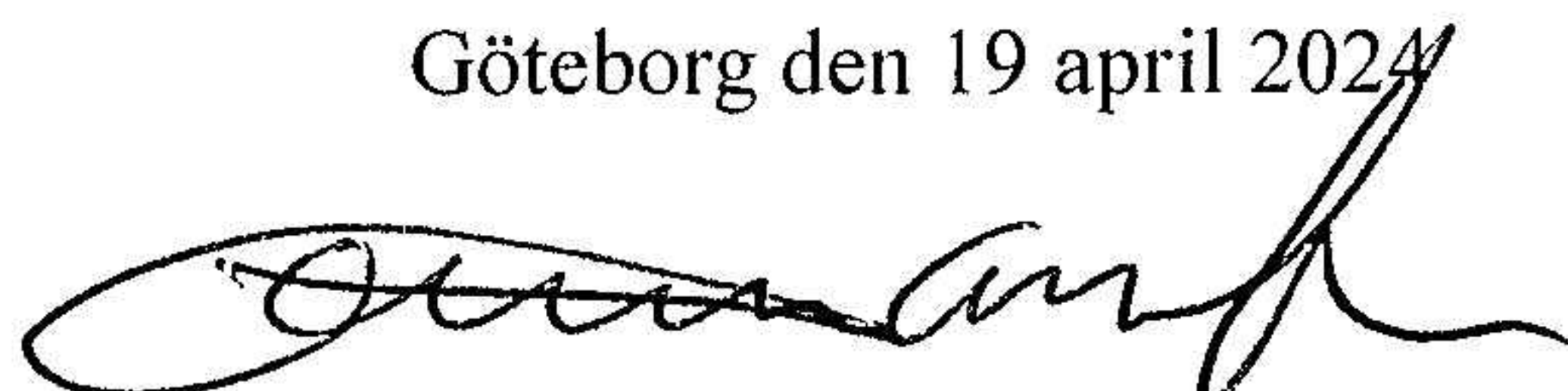
2023

Fastställelseintyg

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

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

Göteborg den 19 april 2024



Jonas Gustafson

Årsredovisning
för
Sverigehuset Göta Nordstaden AB

556720-6676

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Sverigehuset Göta Nordstaden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta fastigheten Göteborg Nordstaden 17:8, Östra Hamngatan 17, belägen i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser att notera under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Sverigehuset Göta Nordstaden 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 743	7 674	7 186	7 172	7 077
Resultat efter finansiella poster	3 583	2 838	2 593	2 609	2 497
Balansomslutning	105 980	105 085	81 500	80 664	79 548
Soliditet (%)	16,2	13,7	14,9	12,5	10,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 249 131
årets vinst	2 817 219
	17 066 350
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 066 350

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter		8 742 781	7 674 464
		8 742 781	7 674 464
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 360 343	-1 265 494
Administrationskostnader		-232 862	-249 262
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	3	-1 288 860	-1 340 415
		-2 882 065	-2 855 171
Rörelseresultat		5 860 716	4 819 293
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 818	12 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 280 810	-1 993 868
		-2 277 992	-1 981 093
Resultat efter finansiella poster		3 582 724	2 838 200
Resultat före skatt		3 582 724	2 838 200
Skatt på årets resultat		-765 505	-612 143
Årets resultat		2 817 219	2 226 057

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter (inkl mark)	3	55 955 062	57 243 922
		55 955 062	57 243 922
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	16 519 097	16 519 097
		16 519 097	16 519 097
Summa anläggningstillgångar		72 474 159	73 763 019
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 688	0
Fordringar hos koncernföretag		33 396 565	31 217 256
Övriga fordringar		66 701	13 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 442	90 990
		33 505 396	31 321 781
Summa omsättningstillgångar		33 505 396	31 321 781
SUMMA TILLGÅNGAR		105 979 555	105 084 800

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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>			
Balanserad vinst eller förlust		14 249 131	12 023 074
Årets resultat		2 817 219	2 226 057
		17 066 350	14 249 131
Summa eget kapital		17 166 350	14 349 131
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6		
	7	85 650 000	87 450 000
Summa långfristiga skulder		85 650 000	87 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	1 800 000	1 800 000
Leverantörsskulder		26 662	20 622
Skulder till koncernföretag		0	572 345
Aktuella skatteskulder		364 413	160 336
Övriga skulder		505 316	484 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	466 814	247 569
Summa kortfristiga skulder		3 163 205	3 285 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 979 555	105 084 800

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	9 976 300	2 046 774	12 123 074
Disposition av fg års resultat		2 046 774	-2 046 774	0
Årets resultat			2 226 057	2 226 057
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	12 023 074	2 226 057	14 349 131
Disposition av fg års resultat		2 226 057	-2 226 057	0
Årets resultat			2 817 219	2 817 219
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	14 249 131	2 817 219	17 166 350

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier á 10 kr

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Sverigehuset Göta Nordstaden AB:s årsredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter 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.

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, utrangeras 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:

Kontorsbyggnader

Stommar	50 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	20-30 år
Övrigt	50 år

Nedskrivningar

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

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

Fordringar

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av uthyrda lokaler. Bolaget hyr ut lokaler i sin förvaltningsfastighet enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	2023	2022
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	9 258 408	8 738 052
Senare än ett men inom fem år	24 689 088	32 039 524
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	33 947 496	40 777 576

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader.

Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	70 801 034	70 507 909
Inköp	0	293 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 801 034	70 801 034
Ingående avskrivningar	-13 557 112	-12 216 697
Årets avskrivningar	-1 288 860	-1 340 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 845 972	-13 557 112
Utgående redovisat värde	55 955 062	57 243 922

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 280 810	1 993 868
Summa	2 280 810	1 993 868

Varav koncerninterna räntekostnader 0 kr (572 345 kr).

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 519 097	16 519 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 519 097	16 519 097
Utgående redovisat värde	16 519 097	16 519 097

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	90 600 000	90 600 000
	90 600 000	90 600 000

Not 7 Upplåning

Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	85 650 000	87 450 000
	85 650 000	87 450 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 800 000	1 800 000
	1 800 000	1 800 000

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

Förfallotider

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

2024042410374

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	412 061	190 400
Övriga upplupna kostnader	54 753	57 169
	466 814	247 569

Göteborg 2024-03-27



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2024-03-27*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset Göta Nordstaden AB, org.nr 556720-6676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Göta Nordstaden AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sverigehuset Göta Nordstaden ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sverigehuset Göta Nordstaden AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sverigehuset Göta Nordstaden AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



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 Göta Nordstaden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

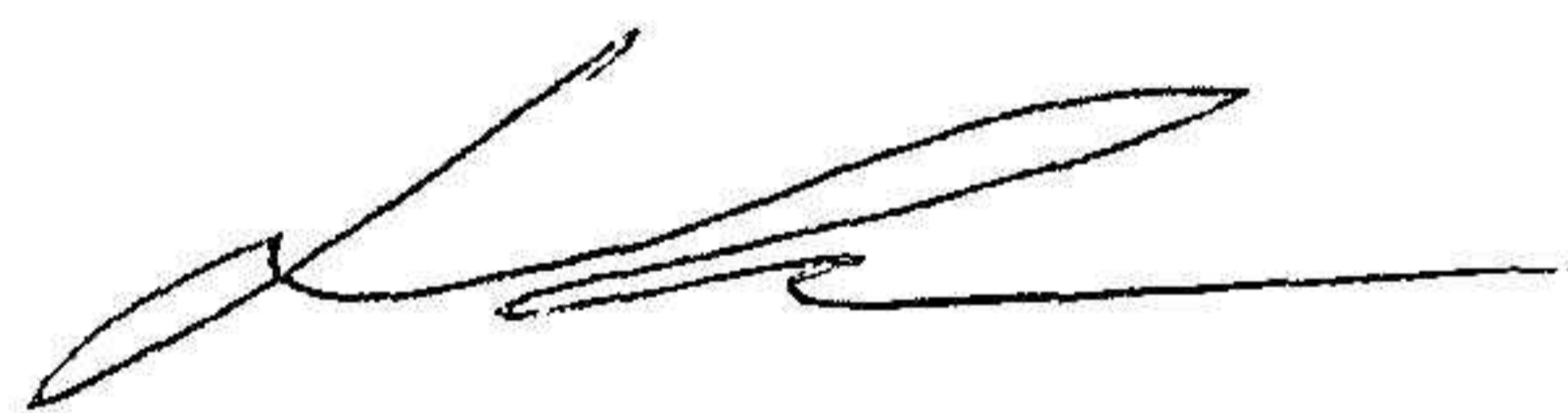
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 27 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor