20250425010 93

Sverigehuset Fastigheter AB
Org nr 556888-8209

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- koncernens rapport över totalresultatet 10
- koncernens rapport över finansiell ställning 12
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital 14
- koncernens rapport över kassaflöden 15
- moderbolagets resultaträkning 16
- moderbolagets balansräkning 17
- moderbolagets förändringar i eget kapital 19
- kassaflödesanalys för moderbolaget 20
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern 21

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 2025-03-31.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg den 2025-04-23

Jonas Gustafson

20250425010 94

Sverigehuset Fastigheter AB
Org nr 556888-8209

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- koncernens rapport över totalresultatet 10
- koncernens rapport över finansiell ställning 12
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital 14
- koncernens rapport över kassaflöden 15
- moderbolagets resultaträkning 16
- moderbolagets balansräkning 17
- moderbolagets förändringar i eget kapital 19
- kassaflödesanalys för moderbolaget 20
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern 21

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

20250425010095

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sverigehuset Fastigheter AB, organisationsnummer 556888-8209, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2024. 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 då bostadsbyggandet tvärnitade. 2024 blev för många i branschen det tuffaste året på länge. Få bostäder byggstartades och det har funnits en stor försiktighet och tröghet på bostadsmarknaden.

Bostadsutveckling är cykliskt och följer makroförutsättningarna. Vi var väl positionerade och det har tjänat oss väl. De bostäder vi haft i produktion under året startade vi i en bättre marknad, med rimliga byggpriser, låsta föreningsräntor och en hög säljgrad. 2024 blev därför ett fantastiskt år för oss där vi fortsatt skörda frukterna från många års hårt arbete. Vi har färdigställt bostadsprojektet Stigbergshyllan med 157 bostadsrätter, som vi är riktigt stolta över. Vid utgången av året hade vi bara två osålda bostadsrätter.

Vi har under året fortsatt uppmärksammas för våra omsorgsfullt genomförda bostadsprojekt. Järntorgsgatan x Brogatan utsågs till Göteborgs bästa byggnad 2024 av Per och Alma Olssons stiftelse. Projektet har också vunnit det nationella priset Årets Bygge 2024. Kvarteret Avant i Lundbypark har uppmärksammats och vann Bengt Lindroos pris 2024. Det gör oss obeskrivligt stolta att slutresultatet uppmärksammas och prisas.

Vi har 655 hyresrätter i egen långsiktig förvaltning i Göteborg, Mölndal och Kungsbacka. 62 procent av vårt bostadsbestånd är nyproducerade hyresrätter (färdigställda mellan 2014 och 2023) med förhandlad presumtionshyra. 19 procent av vårt bostadsbestånd avser nyproducerade bostäder med särskild service och äldreboendeplatser (färdigställda 2017 och 2023). Vi arbetar med en personlig förvaltning av våra hyresrätter, med målet att ha nöjda hyresgäster. Ett kvitto på det är att våra hyresgäster trivs och bor kvar länge hos oss. Vår snittomflyttning i år är endast 16 %.

Den höga inflationen innebärande kostnadshöjningar, i kombination med låga hyreshöjningar, har påverkat vårt driftnetto och våra fastighetsvärden negativt sedan 2023. Vi ser stor utvecklingspotential i denna del med förväntade lagändringar kring presumtionshyror och förväntade högre hyreshöjningar.

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.

20250425010096

Vår belåningsgrad är 56 %. Vi har under året fokuserat 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.

Vi har under året genomfört två förvärv. Ett långsiktigt strategiskt förvärv avseende en fastighet på Redegatan i Göteborg. Vi avser att driva detaljplan för att skapa bostadsrätter på platsen. På fastigheten finns ett positivt planbesked med preliminär planstart 2027.

Vi har också förvärvat två fastigheter längs Bifrostgatan i Mölndal, där vi avser att byggstarta bostadsprojekt redan under 2025. Fastigheterna har lagakraftvunnen detaljplan som medger bostadsbyggnation.

/Anna Henriksson,
VD Sverigehuset

Detta är Sverigehuset
Sverigehuset grundades 1992 och har sedan starten uppfört över 2700 bostäder. Sverigehuset är ett fastighetsutvecklingsbolag som utvecklar och förädlar bostadsprojekt samt förvaltar befintligt hyresbestånd. Sverigehuset äger och förvaltar 655 hyresrätter och cirka 45 000 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 Neudi 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

20250425010097

förvärv. Därefter följer ofta en detaljplaneprocess, följt av gestaltning, projektering, bygglovshantering, upphandling av konsulter och entreprenörer, försäljnings- eller uthyrningsarbete, inflyttningar och förvaltning.

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 cirka 45 000 kvm kommersiella ytor, med fastigheter i Göteborg, Mölndal, och Kungsbacka. Vår målsättning är att successivt utöka vårt hyresrättsbestånd genom främst nyproduktion.

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. Våra anställda är av yttersta vikt för oss som bolag. Vi har mycket låg sjukfrånvaro, endast 0,03%. För att verka för en god arbetsmiljö och säkerställa att vår personal får förutsättningar att må bra har vi inlett ett samarbete med Aktivitus. Vi erbjuder hälso/coachingsamtal och hälsotester, i syfte att aktivt förflytta vår personal till ett än mer sunt och hälsosamt liv. Årsvisa uppföljningar sker och syftar till att hitta individuella målsättningar och göra livsstilsförändringar för att nå dessa.

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. Vår bransch har stor inverkan på miljön, inte minst genom energiförbrukning, råmaterialutvinning och

20250425010 98

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.

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 samt en rad organisationer förankrade i civilsamhället 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.

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). Vi har också stöttat Göteborgs Stadsmission.

Vi tycker det är viktigt att det finns förutsättningar att stötta lokalt föreningsliv med ideell tid. Vi har därför en modell som innebär att om våra anställda engagerar sig ideellt i lokalt föreningsliv, stöttar även Sverigehuset aktuell förening med ett ekonomiskt bidrag. Under året har sådant bidrag erhållit av två föreningar.

Energi

Sverigehuset har under de senaste åren aktivt arbetat med energibesparingar för att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter. Sedan 2018 har vi minskat vår förbrukning per kvadratmeter med 26% på fjärrvärmeförbrukning, 16% på vattenförbrukningen och 32% 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 2024 uppnådde vi återigen 0% i vakansgrad för våra hyresbostäder. Omflyttningen i våra hyresfastigheter uppgick till 16% (15%) under 2024, vilket är ett kvitto på att vårt arbete med att skapa trivsel och kundnöjdhet i våra fastigheter ger resultat.

20250425011099

Flerårsjämförelse

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

Moderbolag		2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	-4 999	14 009	13 860	9 059	9 197
Balansomslutning	tkr	887 099	870 303	765 257	783 964	700 313
Soliditet	%	14,6	35,2	40,9	48,9	55,2

Koncern		2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	tkr	950 563	944 384	166 365	154 402	225 777
Resultat efter finansiella poster	tkr	223 166	111 716	125 545	368 914	137 277
Balansomslutning	tkr	3 246 674	3 726 437	3 695 156	3 231 966	2 282 731
Soliditet	%	46,4	39,4	37,7	42,0	47,3

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under 2024 har Sverigehuset haft 157 bostadsrätter i produktion. Sverigehuset hade vid ingången av 2024 totalt 31 bostäder till salu i pågående projekt, och under 2024 såldes 29 av dessa. Per 2024-12-31 hade vi två färdigställda osålda bostäder.

Sverigehuset har cirka 2000 bostadsbyggrätter i pågående detaljplanering.

Färdigställda projekt

Stigbergshyllan

Projektet innehåller totalt 157 bostadsrätter. Bostäderna färdigställdes i mars respektive augusti 2024. Vid räkenskapsårets utgång var 155 av de 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

Detaljplanearbetet pågår. Samråd genomfördes under 2023 och sedan dess har genomförandestudie pågått parallellt med framtagande av granskningshandlingar. Planen är att kunna tillskapa cirka 400 bostäder, både hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter, vid Forsgårdens golfklubb i Kungsbacka.

I Skogen, Björlanda

Detaljplanearbete pågår. För närvarande tillskapas byggrätter för cirka 100 bostäder i småskalig bebyggelsestruktur.

20250425011100

Torslanda Community

Detaljplanearbete pågår. Förhoppningen är att kunna tillskapa cirka 1000 bostäder i olika upplåtelseformer i området.

Under året har forskningsprojektet ”Principer för hälsosamma bostadsgårdar genom neuroarkitektur -Torslanda Com” pågått. 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 miljön 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

Detaljplanearbetet pågår med ambitionen att tillskapa upp emot 300 bostäder i en småskalig bebyggelsestruktur.

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. Under året har positivt planbesked meddelats med preliminär planstart under 2026. Preliminärt kan cirka 50 bostäder i flerbostadshus tillskapas.

Kvisljungeby, Björlanda

Sverigehuset har under 2022 förvärvat mark i Kvisljungeby, Göteborg. Positivt planbesked har erhållits.

20250425011101

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Bostadsrättsmarknaden var fortsatt svag under 2024, med få byggstarter och ett stort utbud av färdigställda osålda bostadsrätter. Gradvis sänkta räntor förväntas påverka bostadsmarknaden positivt på sikt.

Sverigehuset är väl positionerat med få osålda bostadsrätter.

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 var bostadsmarknaden fortsatt pressad under 2024. Räntesänkning under året kommer förhoppningsvis gynna 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 2025 med en såld bostad under januari.

I januari tillträddes fastigheten Älvsborg 177:3 genom bolagsförvärv.

Under februari 2025 har den fördjupade översiktsplanen för Kode antagits av kommunfullmäktige. Vi ser därför positivt på möjligheten att få planbesked för att så småningom påbörja planarbete för bostäder i Halltorp, Kode.

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

20250425011102

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		134 564 702
Årets resultat		-4 999 185
	kronor	129 565 517

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 24 000 kr per aktie, totalt		24 000 000
i ny räkning överförs		105 565 517
	kronor	129 565 517

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen
Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 12,2 procent och koncernens soliditet till 46,0 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).

20250425011103

Koncernens rapport över totalresultatet

	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 5		
Fastighetsutveckling		795 305	805 658
Övriga rörelseintäkter		5 154	2 192
Hyresintäkter förvaltningsfastigheter		150 104	136 534
Summa intäkter	6, 7	950 563	944 384
Kostnader fastighetsutveckling		-622 026	-668 176
Fastighetskostnader förvaltningsfastigheter		-37 661	-32 116
Personalkostnader	8	-24 646	-14 726
Administrationskostnader	6, 9	-7 846	-9 020
Summa rörelsens kostnader	7	-692 179	-724 038
Rörelseresultat före värdeförändringar		258 384	220 346
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	-12 143	-56 938
Rörelseresultat efter värdeförändringar		246 241	163 408
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intressebolag	11	18 102	43 444
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	346	594
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-43 297	-53 282
Värdeförändring derivat, orealiserade	4	1 774	-42 448
Summa resultat från finansiella poster		-23 075	-51 692
Resultat efter finansiella poster		223 166	111 716
Skatt på årets resultat	14, 15	-14 820	3 848
Årets resultat	7, 26	208 346	115 564
Årets totalresultat		208 346	115 564

20250425011104

Koncernens rapport över totalresultatet

	Not	2024	2023
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		208 346	115 563
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		208 346	115 563

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

20250425011105

Koncernens rapport över finansiell ställning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	2 617 550	2 627 550
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	1 198	1 429
		2 618 748	2 628 979
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och samfällighetsföreningar	17	13 368	13 368
Derivat	4	47 688	46 091
		61 056	59 459
Summa anläggningstillgångar		2 679 804	2 688 438
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt			
Projektfastigheter	18	247 677	761 201
		247 677	761 201
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 271	3 165
Derivat	4	178	-
Övriga kortfristiga fordringar		31 946	19 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 669	2 104
Aktuella skattefordringar		369	-
Likvida medel		282 760	252 210
		319 193	276 798
Summa omsättningstillgångar		566 870	1 037 999
Summa tillgångar		3 246 674	3 726 437

20250425011106

Koncernens rapport över finansiell ställning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	19	100	100
Balanserad vinst inklusive årets resultat		1 507 109	1 469 772
Summa eget kapital		1 507 209	1 469 872
Långfristiga skulder	20, 21		
Skulder till kreditinstitut	21, 22	161 645	451 693
Uppskjutna skatter	15	182 182	178 678
Övriga avsättningar	23	41 102	36 914
Summa långfristiga skulder		384 929	667 285
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21, 22	1 309 757	1 079 846
Checkräkningskredit samt byggnadskreditiv	24	-	205 678
Leverantörsskulder		10 763	34 031
Aktuella skatteskulder		-	1 804
Övriga kortfristiga skulder		1 181	62 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	32 835	204 951
Summa kortfristiga skulder		1 354 536	1 589 280
Summa eget kapital och skulder		3 246 674	3 726 437

20250425011107

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Not	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 janari 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**
Ingående balans per 1 januari 2024		**100**	**385 509**	**1 084 263**	**1 469 872**
Årets resultat		-	-	-	-
Summa totalresultat för året		**100**	**385 509**	**1 084 263**	**1 469 872**
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Utdelning		-	-	-172 000	-172 000
Utgående balans per 31 december 2024		**100**	**385 509**	**912 263**	**1 297 872**

20250425011108

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före värdeförändringar och finansiella poster		276 486	263 790
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	27	4 419	20 161
Erhållen ränta		346	594
Erlagd ränta		-43 297	-53 283
Betald inkomstskatt		-13 489	-5 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		224 465	225 392
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning projektfastigheter		513 524	63 279
Ökning/minskning kundfordringar		1 894	7 140
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-13 192	59 373
Ökning/minskning leverantörsskulder		-23 268	-34 882
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-233 905	-161 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten		469 518	158 377
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 143	-61 813
Ökning/minskning av långfristiga tillgångar		-	4 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 143	-57 652
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	210 317
Amortering av skuld		-59 147	-76 325
Utbetald utdelning		-172 000	-20 000
Ökning/minskning byggnadskreditiv		-205 678	15 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-436 825	129 368
Årets kassaflöde		30 550	230 093
Likvida medel vid årets början		252 210	22 117
Likvida medel vid årets slut		282 760	252 210

20250425011109

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2024	2023
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	9	-640	-633
Summa rörelsens kostnader		-640	-633
Rörelseresultat		-640	-633
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	28	12 000	20 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	12 439	11 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	3, 13	-28 798	-17 322
Summa resultat från finansiella poster		-4 359	14 642
Resultat efter finansiella poster		-4 999	14 009
Årets resultat		-4 999	14 009

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

20250425011110

Moderbolagets balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	315 634	315 634
Fordringar hos koncernföretag	30	81 400	81 400
		397 034	397 034
Summa anläggningstillgångar		397 034	397 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	30	223 966	223 210
Övriga kortfristiga fordringar		2 463	6 208
Likvida medel		263 636	243 851
		490 065	473 269
Summa omsättningstillgångar		490 065	473 269
Summa tillgångar		887 099	870 303

20250425011111

Moderbolagets balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19, 31		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		134 565	292 556
Årets resultat		-4 999	14 009
		129 566	306 565
Summa eget kapital		129 666	306 665
Kortfristiga skulder	22		
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Skulder till koncernföretag	30	756 050	560 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 383	3 603
Summa kortfristiga skulder		757 433	563 638
Summa eget kapital och skulder		887 099	870 303

20250425011112

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
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**
Ingående eget kapital per 1 januari 2024	**100**	**292 556**	**14 009**	**306 665**
Disposition av fg års resultat	-	14 009	-14 009	-
Årets resultat	-	-	-4 999	-4 999
Summa totalresultat för året	**100**	**306 565**	**-4 999**	**301 666**
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare	-	-172 000	-	-172 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**-172 000**	**0**	**-172 000**
Utgående eget kapital per 31 december 2024	**100**	**134 565**	**-4 999**	**129 666**

Noterna på sidorna 21 till 54 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning

20250425011113

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-640	-633
Erhållen ränta	12 439	11 964
Erhållna utdelningar	12 000	20 000
Erlagd ränta	-28 798	-17 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 999	14 009
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 989	128 779
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	193 795	111 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 785	253 825
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-172 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 000	-20 000
Årets kassaflöde	19 785	233 825
Likvida medel vid årets början	243 851	10 026
Likvida medel vid årets slut	263 636	243 851

20250425011114

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 2025 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

20250425011115

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 leasingskuld. 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

20250425011116

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 köpeskilling. 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. Vinster 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.

20250425011117

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 företagets 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, orealiserade”. I not 10 finns en närmare beskrivning av grunderna för koncerenens 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, orealiserade”. 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

20250425011118

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

20250425011119

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 saldot 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 förpliktelserna 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.

20250425011120

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

20250425011121

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 realiseras 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.

20250425O1122

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 tillträdde 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 anställa utfört tjänster åt företaget under perioden.

20250425011123

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, outvecklad 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

Expolateringsfastigheterna 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 rivas eller byggas om och där detaljplan finns för byggnation av bostäder. Om ingen detaljplan finns eller om ambitionen med fastigheten ej är att rivas 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.

20250425011124

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 policies som fastställts av styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policies 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 75% 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 1 471 Mkr (1 531 Mkr) och koncernens likvida medel till 282 Mkr (252 Mkr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25 %-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 3,6 Mkr (3,8 Mkr).

20250425011125

(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. Kassaflödesprognoser 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.

20250425011126

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 2024	31 december 2023
Total upplåning (not 22)	1 471 402	1 531 538
Avgår likvida medel	-282 760	-252 210
Nettoskuld	1 188 642	1 279 328
Eget kapital	1 516 110	1 469 470
Totalt kapital	2 704 752	2 748 798
Skuldsättningsgrad	**43,9%**	**46,5%**

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.

20250425011127

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**

Följande tabell visar koncernens finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2024:

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrument som innehas för handel				
- Ränteswappar	47 866			47 866
Summa finansiella skulder	**47 866**			**47 866**

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 2024-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 1 145 000 tkr (897 000 tkr). Derivatens marknadsvärde per 2024-12-31 uppgick till 47 866 tkr (46 091 tkr). Derivaten har förfallotider 2025-2034.

20250425011128

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 bostadrättsprojekten. 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.

20250425011129

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 2024	2023
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)	73 778	65 776
Kommersiella lokaler		
inom ett år	67 737	83 479
senare än ett men inom 5 år	197 103	183 871
senare än fem år	176 206	199 580
	514 824	532 706

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.

20250425011130

Not 7 Resultatfördelning på verksamhetsgrenar

	Koncernen 2024	2023
Årets resultat fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:		
Förvaltningsverksamhet		
Nettoomsättning; hyresintäkter och förvaltningsarvode	156 258	138 725
Fastighetskostnader	-37 661	-32 116
Finansiella poster	-42 951	-49 298
Förvaltningsresultat	75 646	57 311
Administrationskostnader, personalkostnader	-7 543	-5 638
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, oreliserade	-12 143	-56 938
Värdeförändringar räntederivat	1 774	-42 448
Skatt inkl uppskjuten skatt värdeförändringar	-14 589	6 031
Resultat förvaltningsverksamheten	43 145	-41 682
Projektverksamheten		
Nettoomsättning; projektintäkter, markförsäljning	760 723	805 658
Övriga rörelseintäkter; projektledararvode samt resultat från andelar i intressebolag	51 684	43 444
Mark- och projektkostnader	-622 026	-668 176
Projektresultat	190 381	180 926
Administrationskostnader, personalkostnader	-24 308	-16 881
Finansiella poster	-	-3 984
Skatt	-232	-2 183
Resultat projektverksamheten	165 841	157 878
Moderbolag		
Administrationskostnader	-640	-633
Resultat moderbolag	-640	-633
Resultat Sverigehusetkoncernen	208 346	115 563

20250425011131

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen 2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	5	5
Totalt	12	12
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 251	3 001
Löner och ersättningar till övriga anställda	7 138	5 558
	9 389	8 559
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 299	3 237
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	763	1 005
Pensionskostnader för övriga anställda	1 578	1 645
Totalt	15 029	14 446
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	2	3
Totalt	3	4
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
Totalt	2	2

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

20250425011132

Not 9 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
PwC				
Revisionsuppdraget	956	787	179	165
Skatterådgivning	34	32	-	-
Summa	990	819	179	165

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024	2023
Ingående verkligt värde	2 627 550	2 623 723
Investeringar	2 143	36 781
Omklassificeringar	-	23 984
Värdeförändring	-12 143	-56 938
Utgående verkligt värde	2 617 550	2 627 550

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 Advise 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

20250425011133

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: 6,64-8,80% (6,69-8,91%)
Bostäder äldre bestånd: 6,33-6,43% (6,34-6,45%)
Bostäder nyproduktion: 5,97-6,48% (5,97-6,38%)

Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde:
Kommeriella fastigheter: 4,50-6,02% (4,25-7,25%)
Bostäder äldre bestånd: 4,21-4,44% (4,22-4,39%)
Bostäder nyproduktion: 4,32-5,13% (4,34-5,18%)

20250425011134

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

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan verkligt värde (Mkr)
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	- 156,8 / 197,2
Diskonteringsränta	+/-0,5%	- 99,6 / 105,0
Marknadshyra	+/-5%	- 43,7 / 43,7

Per 2024-12-31 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:	20,7 Mkr
Värdeförändring baserat på förändring av kalkylränta/avkastningskrav	-32,8 Mkr
Total värdeförändring befintligt förvaltningsbestånd	**-12,1 Mkr**
Värdeförändring under året avslutade projekt	0 Mkr
Värdeförändring under året pågående projekt	0 Mkr
Total värdeförändring under året avslutade och pågående projekt	**0 Mkr**
Total värdeförändring förvaltningsfastigheter	**-12,1 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.

20250425011135

Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen 2024	2023
Resultat från andelar i intresseföretag	18 102	43 444
Summa	18 102	43 444

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Ränteintäkter	346	594	12 439	11 964
Summa	346	594	12 439	11 964
Varav ränteintäkter koncernföretag	-	-	12 439	11 964

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Räntekostnader långfristig finansiering	43 297	53 283	10 965	4 900
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	17 833	12 423
Summa	43 297	53 283	28 798	17 323
Varav avser koncernföretag:	-	-	17 833	12 423

20250425011136

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-11 316	-11 279	-	-
Uppskjuten skatt	-3 504	15 126	-	-
Skatt på årets resultat	-14 820	3 847	0	0
Redovisat resultat före skatt	223 166	111 715	-	14 009
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-45 972	-23 013	-	-2 886
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 157	-6 618	-	-1 234
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	34 309	33 478	-	4 120
Redovisad skattekostnad	-14 820	3 847	0	0

Not 15 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2024	2023
Uppskjuten skattefordran		
uppskjuten skatt på temporära skillnader kopplat till projektresultat	2 896	2 034
Uppskjuten övriga poster	638	656
Summa uppskjuten skattefordran	3 534	2 690
Uppskjuten skatteskuld		
uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	175 856	171 873
uppskjuten skatteskuld hänförlig till swapavtal	9 860	9 495
Summa uppskjuten skatteskuld	185 716	181 368

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

20250425011137

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen 2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	3 247	2 197
Inköp	-	1 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 247	3 247
Ingående avskrivningar	-1 818	-1 738
Årets avskrivningar	-230	-80
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 048	-1 818
Utgående restvärde enligt plan	1 199	1 429

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

I moderbolaget finns inga materiella anläggningstillgångar.

20250425011138

Not 17 Andelar i intresseföretag och samfällighetsföreningar

Andelar i intresseföretag

Koncernen	Org nr	Säte
Järnporten Fastighets AB	556799-7787	Göteborg

Andelar i samfällighetsförening

Koncernen	Org nr	Säte
SoHå Samfällighetsförening	717920-9239	Göteborg
Avant Samfällighetsförening	717921-5418	Göteborg

Koncern	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Antal andelar
Indirekt ägda					
Järnporten Fastighets AB	50	50	50	50	500
Summa			50	50	
Andelar samfällighetsförening					
SoHå Samfällighetsförening	88	88	8 171	8 171	
Avant Samfällighetsförening	55	55	5 147	5 147	
Summa			13 318	13 318	
Summa andelar i intresseföretag och samfällighetsföreningar			**13 368**	**13 368**	

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 368	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	13 368	13 368

20250425011139

Not 18 Projektfastigheter

	Koncernen 2024	2023
Värderat till anskaffningsvärde		
Projektfastigheter under uppförande	-	640 656
Exploateringsfastigheter	187 167	71 545
Förvärvade bostadsrätter för försäljning	16 335	14 615
Aktiverade markutvecklingskostnader	44 175	34 385
Summa	247 677	761 201

Projektfastigheter
Projektfastigheter avser koncernen projektverksamhet för försäljning. Expolateringsfastigheterna 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 (exklusive intern projektledning). 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.

20250425011140

Not 20 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser				
Borgen till förmån för övriga koncernföretag	-	-	625 905	900 097
Summa ansvarsförbindelser	0	0	625 905	900 097

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
För egna avsättningar och skulder (Mkr)		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 621	1 621
Företagsinteckningar	15	15
Summa ställda säkerheter	1 636	1 636

20250425011141

Not 22 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder (Mkr)				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	162	452	-	-
Summa	162	452	0	0
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 310	1 080	-	-
Summa	1 310	1 080	0	0
Summa räntebärande skulder	1 472	1 532	0	0

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 2024-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 1 145 000 tkr (897 000 tkr). Derivatens marknadsvärde per 2024-12-31 uppgick till 47 866 tkr (46 091 tkr).

Not 23 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	36 914	33 389
Övriga avsättningar	4 188	3 525
Belopp vid årets utgång	41 102	36 914

20250425011142

Not 24 Checkräkningskredit samt byggnadskreditiv

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit	75 000	75 000	75 000	75 000
Beviljat belopp för byggnadskreditiv	-	392 000	-	-
	75 000	467 000	75 000	75 000
Nyttjat belopp på checkräkningskredit	-	-	-	-
Nyttjat belopp på byggnadskreditiv	-	205 678	-	-
	0	205 678	0	0

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 407	2 540	-	-
Upplupna löner	8 054	664	-	-
Upplupna semesterlöner	1 906	1 927	-	-
Upplupna sociala avgifter	2 215	829	-	-
Upplupna projektkostnader	3 430	175 537	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	11 380	11 360	-	-
Övriga poster	3 444	12 094	1 383	3 603
Summa	32 836	204 951	1 383	3 603

20250425011143

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Försäljning har fortsatt under inledningen av 2025 med en såld bostad under januari.

I januari tillträddes fastigheten Älvsborg 177:3 genom bolagsförvärv.

Under februari 2025 har den fördjupade översiktsplanen för Kode antagits av kommunfullmäktige. Vi ser därför positivt på möjligheten att få planbesked för att så småningom påbörja planarbete för bostäder i Halltorp, Kode.

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

Not 27 Ej kassaflödespåverkande transaktioner i kassaflödesanalysen

	Koncernen 2024	2023
Justering för ej kassapåverkande poster		
Resultat från intressebolagsandelar	-	16 556
Ej kassapåverkande finansiella poster	231	80
Garantiavsättningar avslutade projekt	4 188	3 525
Summa ej kassapåverkande poster	4 419	20 161

Not 28 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2024	2023
Utdelningar	12 000	20 000
Summa	12 000	20 000

20250425011144

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 Rödlönnsgången 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 Proj.utv i Forsgården AB	559125-1375	Göteborg	100
Sverigehuset i Forsgården 1 AB	559128-4939	Göteborg	100
Sverigehuset i Forsgården 2 AB	559489-1482	Göteborg	100
Sverigehuset i Forsgården 3 AB	559489-1466	Göteborg	100
Sverigehuset i Forsgården 4 AB	559489-1458	Göteborg	100
Sverigehuset i Forsgården 5 AB	559496-2127	Göteborg	100
Sverigehuset Proj.utv 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 Doktoranden 1 AB	559418-5380	Göteborg	100
Sverigehuset Lektorn 1 AB	559418-5430	Göteborg	100
Sverigehuset Proj.utv 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
Sverigehuset Projektutveckling Bostad 1 AB	559510-7821	Göteborg	100

20250425011145

Moderbolaget	Kapital- andel %	Bokfört värde 24-12-31	Bokfört värde 23-12-31
Sverigehuset Förvaltning AB	100	274 129	274 129
Sverigehuset Projektutveckling AB	100	41 505	41 505
Summa		315 634	315 634

	Moderbolaget 2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	315 634	315 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	315 634	315 634
Utgående redovisat värde	315 634	315 634

20250425011146

Not 30 Transaktioner med närstående

Moderbolaget	2024	2023
Lån till andra närstående än ledande befattningshavare		
Lån till koncernbolag:		
Ingående balans	81 400	81 400
Utbetalda lån	-	-
Erhållna amorteringar	-	-
Utgående balans	81 400	81 400

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

20250425011147

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	134 564 702
Årets resultat	-4 999 185
kronor	129 565 517

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 24 000 kr per aktie, totalt	24 000 000
i ny räkning överförs	105 565 517
kronor	129 565 517

Göteborg 2025-03-25

Jonas Gustafson
Ordförande

Fabian Hielte

Anna Henriksson
Verkställande direktör

Cristiana Caira

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

20250425011148

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernens rapport över totalresultatet och koncernens rapport över finansiell ställning.

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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och 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.

20250425011149

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 2024 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 31 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor