

# Årsredovisning

för

## Kusinus AB

556873-7083

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kusinus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 11 april 2024

  
Fabian Hielte

# Årsredovisning

för

## Kusinhus AB

556873-7083

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Kusinus AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Kusinus AB äger, förvaltar, utvecklar fastigheter och hyresrätter via sitt intressebolag Sverigehuset Fastigheter AB. Bolaget äger och förvaltar även aktier och andra värdepapper. Bolaget har ingen anställd personal.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Intressebolaget Sverigehuset Fastigheter AB äger och förvaltar 655 bostäder och drygt 42 000 kvm kommersiella lokaler och är verksamma i Göteborg med kranskommuner. Bolaget samägs (50/50) tillsammans med Albi Asset Management AB.

Under 2023 har Sverigehuset haft 514 bostäder under produktion, och under året färdigställdes totalt 357 bostäder. Totalt sålde Sverigehuset 15 bostäder under 2023. Bostadsmarknaden påverkades kraftigt av den ökade inflationen och de ränteökningar som skett under 2023.

Under 2023 har Sverigehuset färdigställt hela kvarter Avant i Lundbypark. Inflyttning skedde i både bostadsrättsfastigheten och hyresrättsfastigheterna, med totalt 205 bostäder fördelat på 86 bostadsrätter och 119 hyresrätter. Under året färdigställdes även projekten Järntorgsgatan x Brogatan (59 bostäder) samt Nordtag Lund (63 bostäder). Färdigställande och inflyttning har även skett i första etappen av Stigbergshyllan, där 30 bostäder färdigställdes under 2023. Resterande 157 bostäder i projektet Stigbergshyllan har inflyttning under 2024.

Utöver produktion och färdigställande av bostäder har Sverigehuset under 2023 jobbat med de kommande detaljplanerna för exempelvis Torslanda Röd och Forsgaard, som tillsammans utgör en möjlig byggnation av cirka 1400 bostäder.

Projektet The Grid har under året pausats vilket har medfört en justering av värdet.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av familjen Hobohm/Hielte.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-6 873	-5 658	29 057	-6 240	8 139
Balansomslutning	202 161	209 854	298 268	270 506	252 211
Soliditet (%)	35,3	37,3	83,1	83,0	91,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 750	9 501	62 692	-5 658	78 285
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-5 658	5 658	0
Årets resultat				-6 873	-6 873
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 750</b>	<b>9 501</b>	<b>57 034</b>	<b>-6 873</b>	<b>71 412</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	9 501 411
balanserad vinst	57 033 399
årets förlust	-6 872 715
	<b>59 662 095</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	59 662 095
	<b>59 662 095</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

0

0

0

0

### Rörelsens kostnader

Administrationskostnader

-177

-135

**Summa rörelsekostnader**

**-177**

**-135**

**Rörelseresultat**

**-177**

**-135**

### Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i intresseföretag

2

10 000

42 500

Resultat från övriga värdepapper och fordringar

3

-12 223

-46 320

Ränteintäkter

53

27

Räntekostnader

-4 525

-1 730

**Summa finansiella poster**

**-6 695**

**-5 523**

**Resultat efter finansiella poster**

**-6 873**

**-5 658**

**Resultat före skatt**

**-6 873**

**-5 658**

Skatt på årets resultat

4

0

0

**Årets resultat**

**-6 873**

**-5 658**

Kusinus AB  
Org.nr 556873-7083

4 (10)

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag

5, 6

192 855

192 855

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

8 742

15 102

**201 597**

**207 957**

**Summa anläggningstillgångar**

**201 597**

**207 957**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar

0

39

**0**

**39**

*Kassa och bank*

564

1 858

**Summa omsättningstillgångar**

**564**

**1 897**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**202 161**

**209 854**

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

11 750                      11 750  
**11 750                      11 750**

##### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

9 501                      9 501

Balanserad vinst

57 033                      62 692

Årets resultat

-6 873                      -5 658

**59 661                      66 535**

**Summa eget kapital**

**71 411                      78 285**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

45 000                      0

Övriga långfristiga skulder

30 000                      40 000

**75 000                      40 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

5 000                      45 000

Leverantörsskulder

88                      106

Aktuella skatteskulder

438                      1 324

Övriga kortfristiga skulder

8

48 000                      45 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 224                      139

**Summa kortfristiga skulder**

**55 750                      91 569**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**202 161**

**209 854**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

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

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

**Not 2 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023	2022
Erhållna utdelningar	10 000	42 500
	<b>10 000</b>	<b>42 500</b>

**Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	531
Uttag kapitalförsäkring	0	-50 720
Resultat vid avyttringar	0	-3 693
Nedskrivningar	-12 223	0
Återföring av nedskrivningar	0	7 562
	<b>-12 223</b>	<b>-46 320</b>

**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt**

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-6 873		-5 658
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	1 416	20,6	1 166
Ej avdragsgilla kostnader		-2 520		-10 850
Ej skattepliktiga intäkter		2 060		10 008
Skattemässigt underskott för vilken ingen uppskjuten skatt redovisas		-956		-324
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

**Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 855	192 855
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192 855</b>	<b>192 855</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>192 855</b>	<b>192 855</b>

**Not 6 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Sverigehuset Fastigheter AB	50	50	500	192 855 <b>192 855</b>
Sverigehuset Fastigheter AB	<b>Org.nr</b> 556888-8209	<b>Säte</b> Göteborg		

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	15 102	112 789
Inköp	5 863	81 358
Försäljningar		-179 045
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 965</b>	<b>15 102</b>
Ingående nedskrivningar	0	-7 562
Återförda nedskrivningar	0	7 562
Årets nedskrivningar	-12 223	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-12 223</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 742</b>	<b>15 102</b>

Av årets nedskrivningar avser 12 222 918 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets lån om 128 000 Tkr (130 000 Tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	45 000	0
Övriga skulder	30 000	40 000
	<b>75 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5 000	45 000
Aktieägarlån	38 000	35 000
Övriga skulder	10 000	10 000
	<b>53 000</b>	<b>90 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Göteborg



Fabian Hielte  
Ordförande  
2024-04-11



Cecilia Hielte Kallenberg

2024-04-11



Johannes Jansson Hobohm

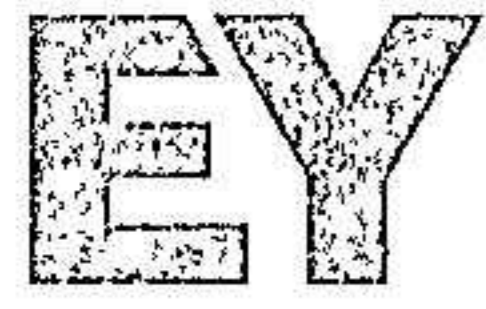
2024-04-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/4-24

Ernst & Young AB



Andreas Mast  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024051515416

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kusinhus AB, org.nr 556873 - 7083

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kusinhus AB för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

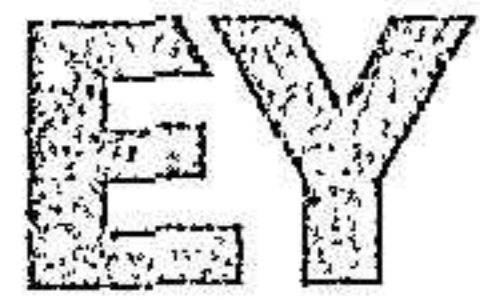
#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

2024051515417

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kusinhus AB enligt god revisionsbedömning i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsbedömning 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsbedömning i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 11/4-24

Ernst & Young AB

Andreas Mast  
Auktoriserad revisor