

SVENSKA HUS I GÖTEBORG AB

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2023-01-01--2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma 2024-05-06. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2024-05-06

.....

Organisationsnummer
556085-5784

2024051007856

SVENSKA HUS I GÖTEBORG AB

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i SVENSKA HUS I GÖTEBORG AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

	2020	2021	2022	2023
Nettoomsättning	17 999 049	15 333 138	17 491 619	19 569 241
Resultat före dispositioner och skatt	36 498 741	127 526 037	14 450 651	3 973 407
Balansomslutning	423 168 294	462 653 293	445 927 439	702 342 316

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter och värdepapper. Bolaget har under året ej haft några anställda. Löner och andra ersättningar har ej utbetalats. Bolagets ägare är Svenska Hus AB och har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under och efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt under verksamhetsåret eller efter dess utgång.

Framtida risker

Bolaget är exponerat huvudsakligen mot två risker; operativ risk och finansiell risk.

Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Bolaget har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. Bolaget ingår i Svenska Hus-koncernen som hanterar den finansiella risken på koncernnivå. Koncernen har en god finansiell ställning med lång genomsnittlig räntebindning.

Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital	Aktie kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital
Ingående saldo	100 000	29 000	5 712 387
Aktieägartillskott			23 592 664
Årets resultat			-29 334 051
Utgående saldo	100 000	29 000	-29 000

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	29 305 051
Årets resultat	-29 334 051

Summa	-29 000
--------------	----------------

Disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	-29 000
-------------------------	---------

Summa	-29 000
--------------	----------------

2024051007858

RESULTATRÄKNING (Kr)	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		19 569 241	17 491 619
Summa rörelsens intäkter		19 569 241	17 491 619
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-6 972 509	-5 287 675
Avskrivning och utrangering på materiella anläggningstillgångar	2,3	-3 200 823	-3 077 347
Övriga rörelsekostnader		-1 077 816	-972 691
Summa rörelsens kostnader		-11 251 148	-9 337 713
Rörelseresultat		8 318 093	8 153 906
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		10 790 005	16 363 618
Ränteintäkter koncernföretag		1 718 818	0
Ränteintäkter		52 264	14 391
Räntekostnader koncernföretag		-10 106 613	-7 449 204
Räntekostnader		-6 799 160	-2 632 060
Summa resultat från finansiella poster		-4 344 686	6 296 745
Resultat efter finansiella poster		3 973 407	14 450 651
Lämnade koncernbidrag		-32 923 583	-28 728 930
Resultat före skatt		-28 950 176	-14 278 279
Skatt på årets resultat		-383 875	-1 119 867
Årets resultat		-29 334 051	-15 398 146

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2	136 630 717	135 870 420
Inventarier	3	62 733	62 733
Summa materiella anläggningstillgångar		136 693 450	135 933 153
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	529 287 859	272 195 094
Övriga värdepappersinnehav		37 900	37 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		529 325 759	272 232 994
Summa anläggningstillgångar		666 019 209	408 166 147
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		179 114	22 833
Aktuell skattefordran		3 917 559	0
Övriga kortfristiga fordringar		230 888	3 830 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		571 186	627 131
Summa kortfristiga fordringar		4 898 747	4 480 567
Kassa och bank	5	31 424 360	33 280 725
Summa omsättningstillgångar		36 323 107	37 761 292
SUMMA TILLGÅNGAR		702 342 316	445 927 439

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1.000 aktier med kvotvärde 100 kr)		100 000	100 000
Reservfond		29 000	29 000
Summa bundet eget kapital		129 000	129 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		29 305 051	21 110 533
Årets resultat		-29 334 051	-15 398 146
Summa fritt eget kapital		-29 000	5 712 387
Summa eget kapital		100 000	5 841 387
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		11 068 419	11 068 419
Summa obeskattade reserver		11 068 419	11 068 419
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		32 489 220	32 105 346
Summa avsättningar		32 489 220	32 105 346
Långfristiga skulder			
Andelar i koncernföretag		276 968 225	0
Skulder till kreditinstitut	6	88 389 000	63 280 000
Övriga skulder		667 938	667 938
Summa långfristiga skulder		366 025 163	63 947 938
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	44 038 000	44 317 150
Skulder till koncernföretag		244 719 487	284 915 441
Aktuella skatteskulder		0	698 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 902 027	3 032 929
Summa kortfristiga skulder		292 659 514	332 964 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		702 342 316	445 927 439

NOTAPPARAT (Kr)**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer och datautrustning	5 år
Byggnadsinventarier	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Markanläggning	20-50 år
Stomme	100 år
Tak	15-50 år
Fönster	25-50 år
Fasad	30-50 år
Inre ytskikt	10-50 år
Installationer	10-30 år
Hysesgästanpassningar	3-10 år

NOTAPPARAT (Kr)**Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas och kostnadsförs i den period de avser.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde hanteras företrädesvis genom att ingå derivatavtal med av styrelsen godkända motparter.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter periodiseras över kontraktstiden.

Koncernuppgifter

Moderföretag i den största koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB Gullringsbo Egendom, 556213-5748, Göteborg.

Moderföretag i den minsta koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Svenska Hus AB, 556188-5780, Göteborg.

NOTAPPARAT (Kr)

Not		2023-12-31	2022-12-31
Not 2	Förvaltningsfastigheter		
	Ingående anskaffningsvärde	162 362 632	160 689 916
	Investeringar	3 961 120	1 672 716
	Utgående anskaffningsvärden	166 323 752	162 362 632
	Ingående ack. avskrivningar	-26 492 212	-23 414 865
	Årets avskrivningar	-3 200 823	-3 077 347
	Utgående ack. avskrivningar	-29 693 035	-26 492 212
	Utgående planenligt restvärde	136 630 717	135 870 420
Not 3	Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde	875 796	875 796
	Utgående anskaffningsvärden	875 796	875 796
	Ingående ack. avskrivningar	-875 796	-875 796
	Årets avskrivningar	0	0
	Utgående ack. avskrivningar	-875 796	-875 796
	Konst och andra ej avskrivningsbara inventarier	62 733	62 733
	Utgående planenligt restvärde	62 733	62 733
Not 4	Andelar i koncernföretag		
	Ingående anskaffningsvärde	272 195 094	295 921 352
	Förändring	0	-23 726 258
	Resultat från Kommanditbolag och handelsbolag	13 890 005	0
	Insättningar/uttag	-28 632 226	0
	Nedskrivning av andelar	-10 000 000	0
	Aktieägartillskott	4 866 761	0
	Utgående ack anskaffningsvärden	252 319 634	272 195 094
	Utgående bokfört värde	252 319 634	272 195 094
Not 5	Kassa och bank		
	Kassa och bank	142	3 815
	Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	31 424 218	33 276 910
	Summa	31 424 360	33 280 725

NOTAPPARAT (Kr)

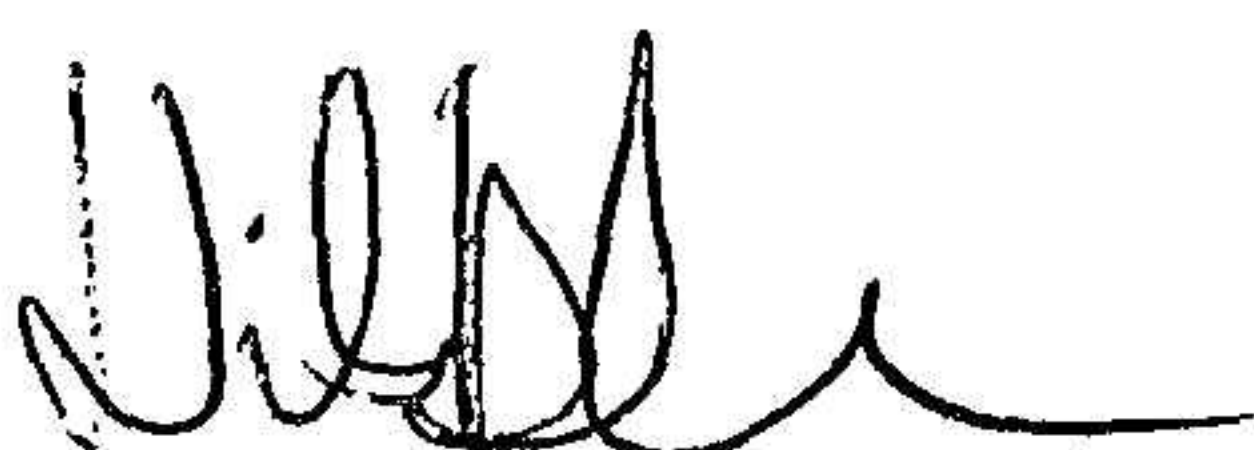
Not 6	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Lån som förfaller inom 1 år	44 038 000	44 317 150
	Lån som förfaller om 1-5 år	88 389 000	63 280 000
	Lån som förfaller senare än 5 år	0	0
	Summa	132 427 000	107 597 150

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsvtal. Per 2023-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 107 600 000 (107 000 000). Derivatens marknadsvärde per 2023-12-31 uppgick till -2 987 155 (-13 272 651). För derivaten tillämpas säkerhetsredovisning.

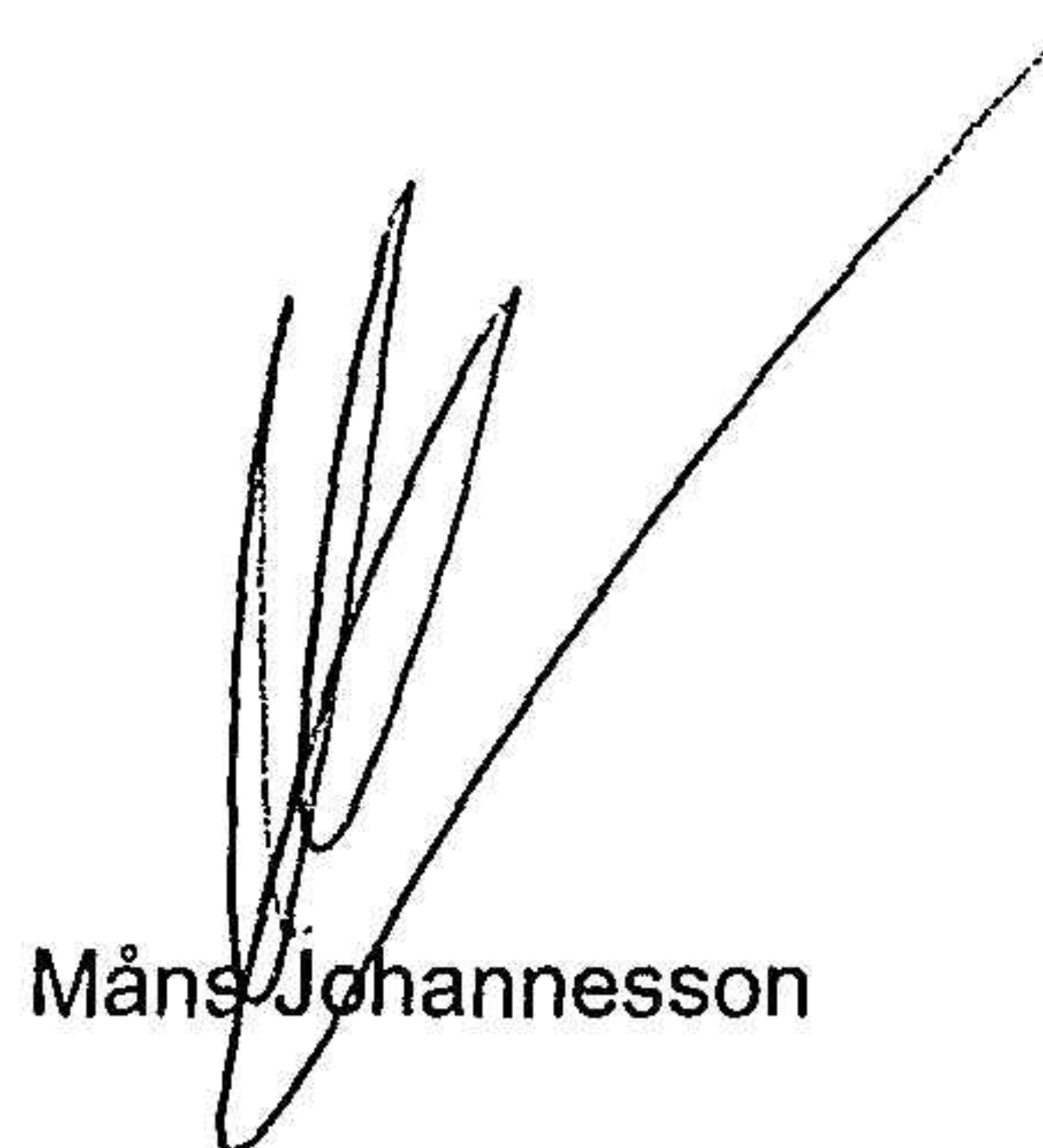
Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	144 830 000	120 230 000
	Summa	144 830 000	120 230 000

Not 8	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Komplementäransvar	534 128 843	521 719 278
	Summa	534 128 843	521 719 278

Göteborg 2024-05-03

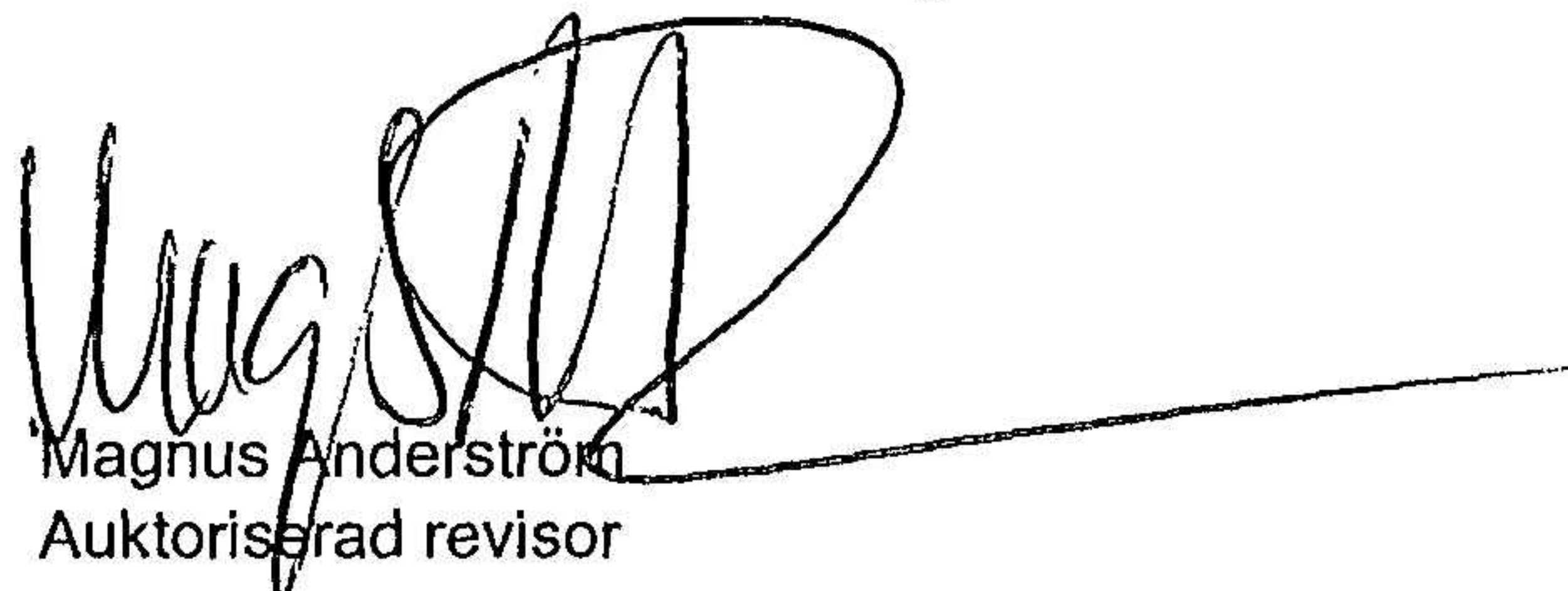
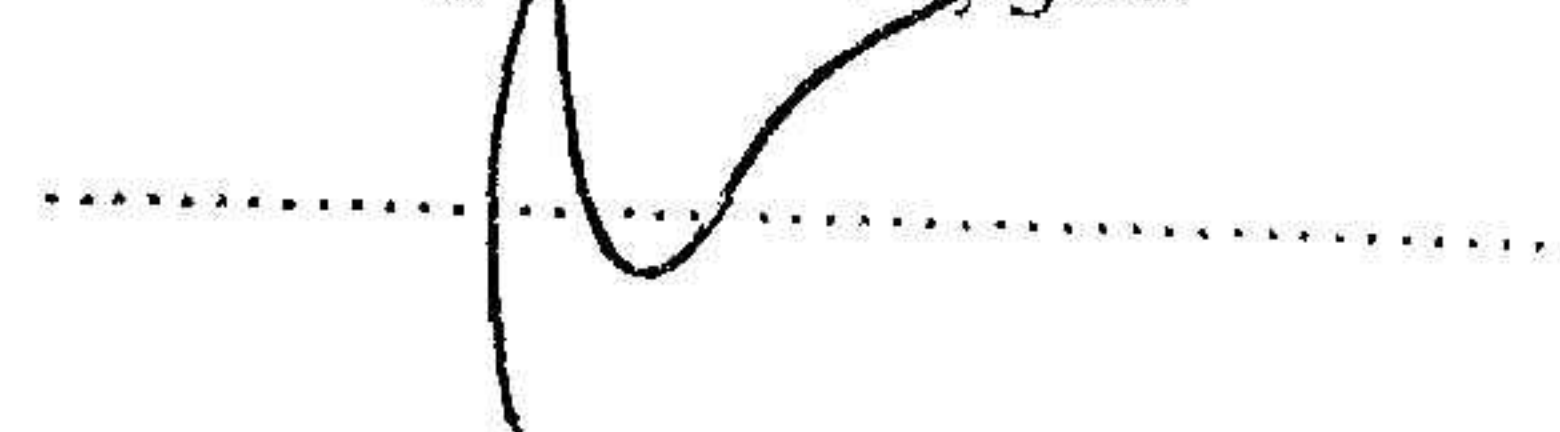


Nils Rydh



Måns Johannesson

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-05-03

Magnus Anderström
Auktoriserad revisorFotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Hus i Göteborg AB
Org.nr 556085-5784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Hus i Göteborg AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Hus i Göteborg ABs finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus i Göteborg AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska Hus i Göteborg AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Hus i Göteborg AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

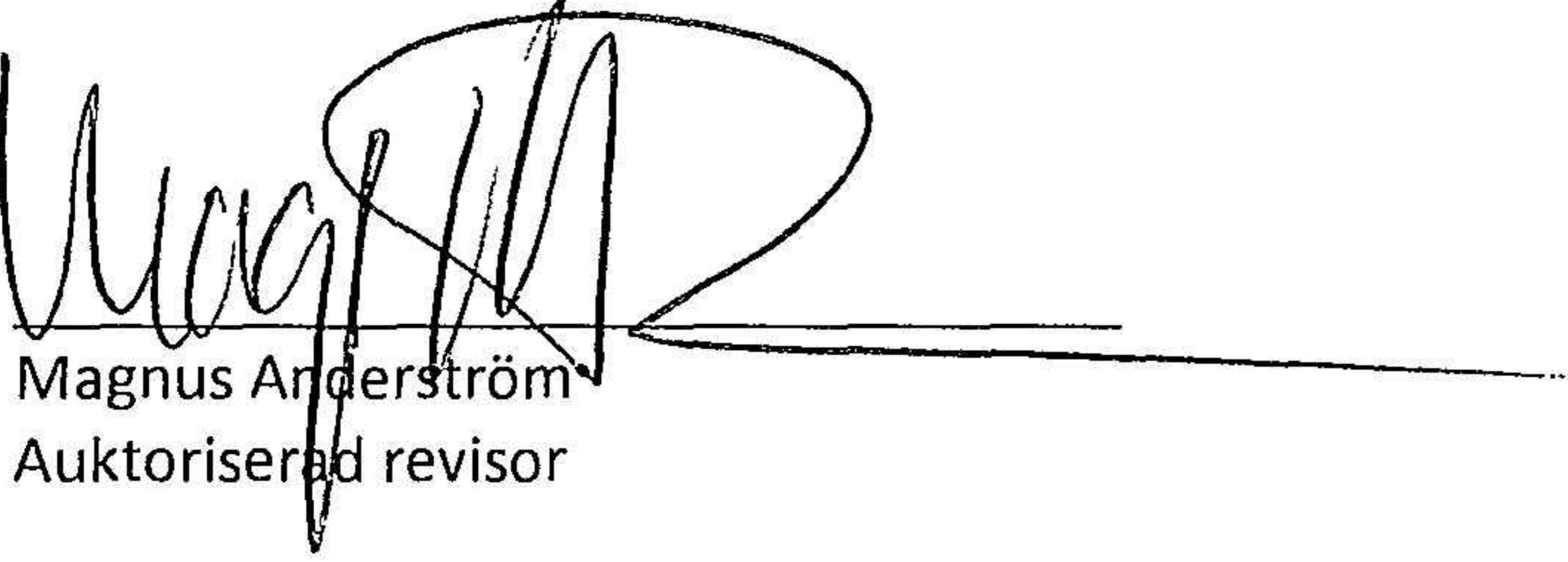
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2024-05-03

2024051007869



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

