

Årsredovisning

för

Sverigehuset Havsk 3 AB

556723-6186

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Havsk 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 19 april 2024



Jonas Gustafson

Årsredovisning
för
Sverigehuset Havsk 3 AB

556723-6186

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Sverigehuset Havsk 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	14 853	14 008	13 861	13 561	13 190
Resultat efter finansiella poster	2 727	3 312	1 634	4 344	3 799
Balansomslutning	135 095	193 570	194 619	164 813	184 216
Soliditet (%)	14,3	13,3	11,9	13,4	10,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 552 434
årets vinst	2 074 404
	27 626 838

disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 626 838

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	14 853 476	14 008 149
Övriga rörelseintäkter		634 030	98 564
		15 487 506	14 106 713
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-5 390 071	-4 492 990
Administrativa kostnader		-1 096 718	-999 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-3 240 820	-3 240 821
		-9 727 609	-8 733 700
Rörelseresultat		5 759 897	5 373 013
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 583	1 187 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 042 913	-3 249 035
		-3 033 330	-2 061 490
Resultat efter finansiella poster		2 726 567	3 311 523
Resultat före skatt		2 726 567	3 311 523
Skatt på årets resultat	8	-652 163	-827 652
Årets resultat		2 074 404	2 483 871

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

4

134 551 037

137 474 757

Inventarier och installationer

5

255 771

572 870

134 806 808

138 047 627

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar

8

0

3 471

0

3 471

Summa anläggningstillgångar

134 806 808

138 051 098

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

58 672 625

55 161 119

Övriga kortfristiga fordringar

247 608

87 315

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 254

270 441

58 960 487

55 518 875

Summa omsättningstillgångar

58 960 487

55 518 875

SUMMA TILLGÅNGAR

193 767 295

193 569 973

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

25 552 434

23 068 563

Årets resultat

2 074 404

2 483 871

27 626 838

25 552 434

Summa eget kapital

27 726 838

25 652 434

Avsättningar

Uppskjutna skatter

8

6 700 247

6 856 277

Övriga avsättningar

9

2 400 000

2 400 000

Summa avsättningar

9 100 247

9 256 277

Långfristiga skulder

10, 11

Övriga skulder till kreditinstitut

0

154 398 348

Summa långfristiga skulder

0

154 398 348

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

151 198 348

0

Leverantörsskulder

3 322 433

2 179 270

Skulder till koncernföretag

0

488 587

Aktuella skatteskulder

414 082

0

Övriga kortfristiga skulder

169 446

2 833

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 835 901

1 592 224

Summa kortfristiga skulder

156 940 210

4 262 914

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

193 767 295

193 569 973

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	23 068 563	2 483 871	25 652 434
Disposition av fg års resultat		2 483 871	-2 483 871	0
Årets resultat			2 074 404	2 074 404
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	25 552 434	2 074 404	27 726 838

Aktiekapitalet består av 1000 aktier á 100 kr

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatter

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Nedskrivningar

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

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

Fordringar

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror	14 853 476	14 008 149
Summa	14 853 476	14 008 149
I övriga intäkter ingår intäkter från		
Vidarefakturerings till hyresgäster	634 030	98 564
Summa	634 030	98 564

Not 3 Operationella leasingavtal

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

	2023	2022
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	7 766 052	7 482 132
Kommersiella lokaler, inom ett år	8 178 747	7 458 878
Kommersiella lokaler senare än ett men inom fem år	6 281 785	6 194 752
Kommersiella lokaler senare än fem år	26 000	30 800
	22 252 584	21 166 562

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Hyreskontrakt för bostäder, garage m.m. tecknas tillvidare med en uppsägningstid på 3 månader.

Not 4 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	163 074 844	163 074 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 074 844	163 074 844
Ingående avskrivningar	-25 600 087	-22 676 364
Årets avskrivningar	-2 923 720	-2 923 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 523 807	-25 600 087
Utgående redovisat värde	134 551 037	137 474 757

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	3 737 808	3 737 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 737 808	3 737 808
Ingående avskrivningar	-3 164 938	-2 847 840
Årets avskrivningar	-317 100	-317 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 482 038	-3 164 938
Utgående redovisat värde	255 770	572 870

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	130	1 176 311
Övriga ränteintäkter	9 453	11 234
	9 583	1 187 545

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	3 042 913	3 249 035
	3 042 913	3 249 035

Varav koncerninterna räntor 0 kr (488 587 kr)

Not 8 Uppskjuten skatt

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

	2023	2022
uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	3 471
uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-6 700 247	-6 856 277
Belopp vid årets utgång	-6 700 247	-6 852 806

Not 9 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avsättningar garantier	2 400 000	2 400 000
	2 400 000	2 400 000

Not 10 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000
Summa ställda säkerheter	160 000 000	160 000 000

Not 11 Upplåning

Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		154 398 348
Summa		154 398 348
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	151 198 348	0
Summa	151 198 348	0

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

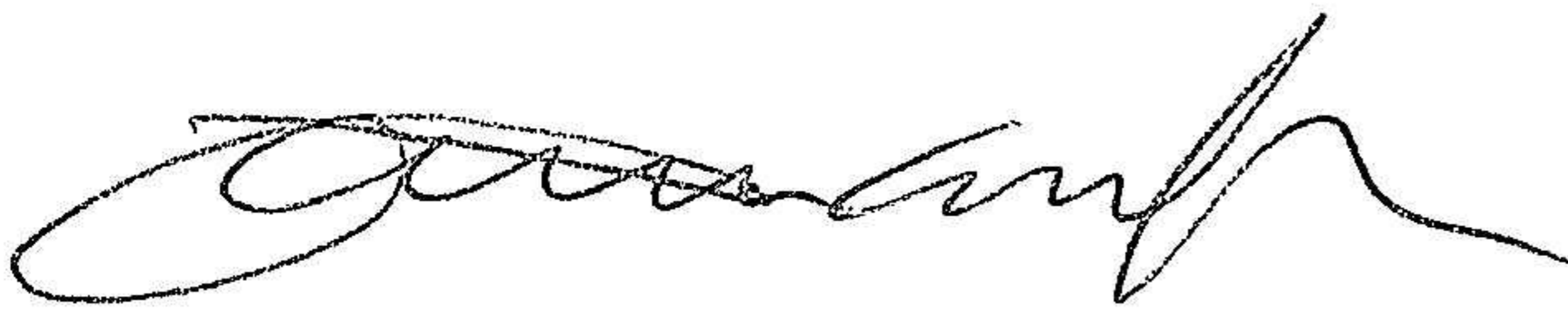
I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med kapitalförfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

2024042411464

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	1 658 901	1 390 124
Övriga poster	177 000	202 100
Summa	1 835 901	1 592 224

Göteborg den 27 mars 2024



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2024-03-27*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belegorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Havsk 3 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sverigehuset Havsk 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

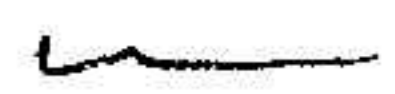
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sverigehuset Havsk 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

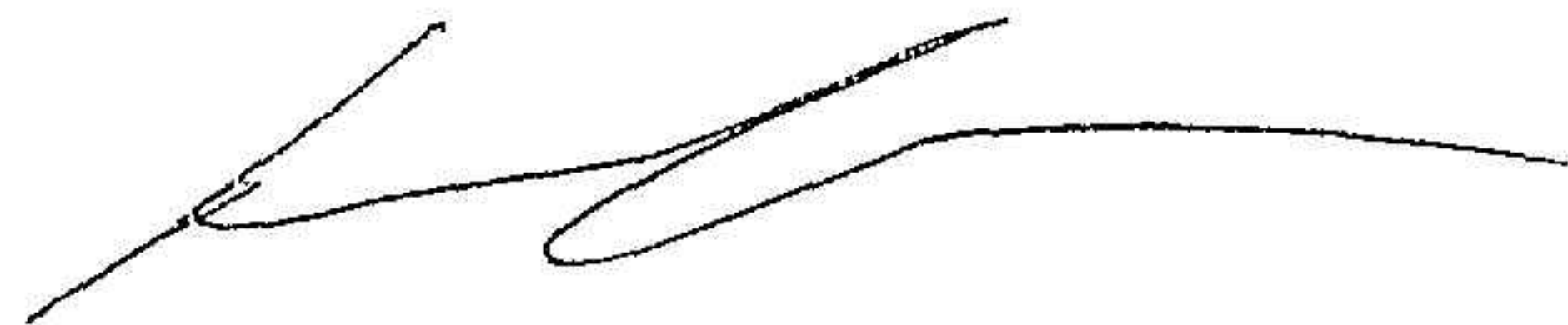
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Göteborg den 27 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor