

Årsredovisning

för

Sverigehuset Havsk 17 AB

556723-6079

Räkenskapsåret

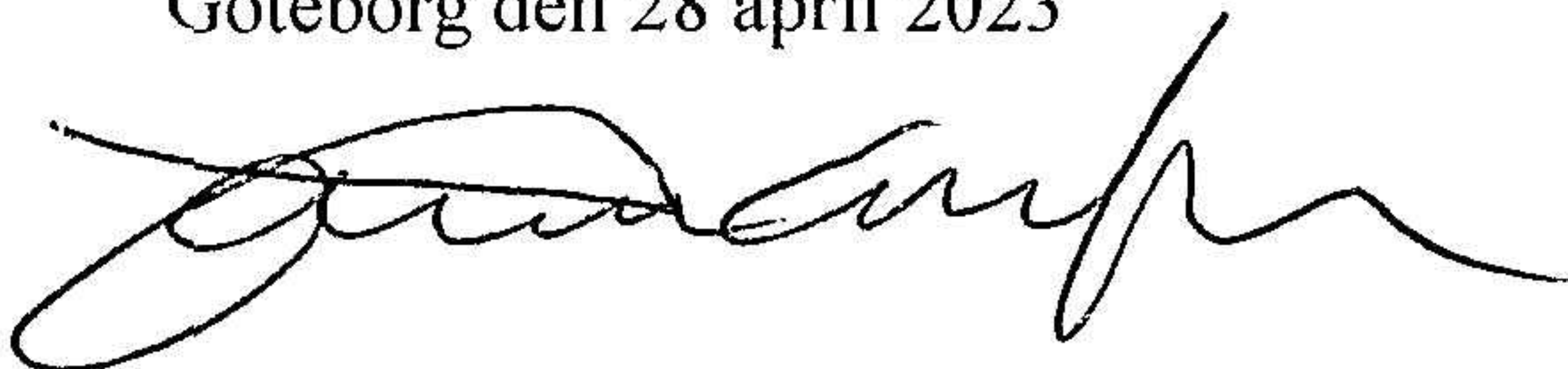
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Havsk 17 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 28 april 2023



Jonas Gustafson

Årsredovisning
för
Sverigehuset Havsk 17 AB
556723-6079
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Sverigehuset Havsk 17 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta fastigheten Mölndal Hummern 1, belägen i Göteborg, Mölndal. Bolagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Bolagets förvaltning och administration ombesörjs av Sverigehuset Förvaltning AB.

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret. Påverkan med hänsyn till Covid-19 bedöms som relativt låg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13 305	12 344	13 504	13 063	8 196
Resultat efter finansiella poster	3 505	1 765	4 634	4 426	877
Balansomslutning	150 330	149 539	152 813	155 537	135 234
Soliditet (%)	6,1	4,2	3,2	3,2	3,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 156 645
årets vinst	2 875 824
	9 032 469
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 032 469

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter	3	13 304 594	12 343 506
Övriga rörelseintäkter		73 470	59 021
		13 378 064	12 402 527
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-3 776 922	-4 476 087
Administrationskostnader		-900 578	-902 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-3 041 484	-3 041 483
		-7 718 984	-8 420 204
Rörelseresultat		5 659 080	3 982 323
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	918 601	550 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 073 043	-2 767 848
		-2 154 442	-2 217 093
Resultat efter finansiella poster		3 504 638	1 765 230
Resultat före skatt		3 504 638	1 765 230
Skatt på årets resultat		-628 814	-421 123
Årets resultat		2 875 824	1 344 107

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter (inkl mark)

4

106 912 273

109 953 757

106 912 273

109 953 757

Summa anläggningstillgångar

106 912 273

109 953 757

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 256

14

Fordringar hos koncernföretag

43 121 468

39 336 676

Övriga kortfristiga fordringar

40 166

1 553

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

250 476

246 811

43 417 366

39 585 054

Summa omsättningstillgångar

43 417 366

39 585 054

SUMMA TILLGÅNGAR

150 329 639

149 538 811

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 156 645	4 812 538
Årets resultat		2 875 824	1 344 107
		9 032 469	6 156 645
Summa eget kapital		9 132 469	6 256 645
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	7	133 162	186 749
Övriga avsättningar	8	2 400 000	2 400 000
Summa avsättningar		2 533 162	2 586 749
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	135 830 000
Summa långfristiga skulder		0	135 830 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	133 662 500	0
Leverantörsskulder		2 382 124	3 256 340
Skulder till koncernföretag		488 587	0
Aktuella skatteskulder		372 454	0
Övriga kortfristiga skulder		244 176	330 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 514 167	1 278 901
Summa kortfristiga skulder		138 664 008	4 865 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 329 639	149 538 811

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100 000	4 952 916	-140 378	4 912 538
Disposition av fg års resultat		-140 378	140 378	0
Årets resultat			1 344 107	1 344 107
Utgående eget kapital 2021-12-31	100 000	4 812 538	1 344 107	6 256 645
Disposition av fg års resultat		1 344 107	-1 344 107	0
Årets resultat			2 875 824	2 875 824
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	6 156 645	2 875 824	9 132 469

Aktiekapitalet består av 1 000 st aktier á 100 kr.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Sverigehuset Havsk 17 AB:s årsredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med fg år.

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
Inre ytskikt	15 år
El, ventilation och övriga installationer	15-40 år
Övrigt	50 år
Inventarier, maskiner och andra tekniska anläggningar	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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

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

	2022	2021
I nettoomsättning ingår intäkter från		
Hysesintäkter	13 304 594	12 343 506
Summa	13 304 594	12 343 506
I övriga intäkter ingår intäkter från		
Övriga rörelseintäkter, vidarefakturerad hyresgäster	73 470	59 021
Summa	73 470	59 021

Not 3 Operationella leasingavtal

Bolaget hyr ut sin förvaltningsfastighet enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingavgifterna uppgår till

	2022	2021
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	7 427 292	7 318 680
Komersiella lokaler, inom ett år	7 896 129	7 467 813
Senare än ett men inom fem år	16 085 901	18 803 355
Senare än fem år	1 823 591	3 622 253
	33 232 913	37 212 101

Normalt tecknas kommersiella hyresavtal på 3-5 år. Hyreskontrakt för bostäder, garage m m tecknas tillsvidare med uppsägningstid på 3 månader.

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	128 679 801	127 591 272
Inköp	0	1 088 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 679 801	128 679 801
Ingående avskrivningar	-18 726 044	-15 684 561
Årets avskrivningar	-3 041 484	-3 041 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 767 528	-18 726 044
Utgående redovisat värde	106 912 273	109 953 757

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	916 552	549 965
Övriga ränteintäkter	2 049	790
	918 601	550 755

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	3 073 043	2 767 848
Summa	3 073 043	2 767 848

Varav räntekostnader till koncernföretag 488 587 kr (1 242 825 kr)

Not 7 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

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänförlig temporära skillnader på fastigheter	133 162	186 749
Belopp vid årets utgång	133 162	186 749

Not 8 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	2 400 000	2 400 000
	2 400 000	2 400 000

Not 9 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	144 531 750	144 531 750
Summa ställda säkerheter	144 531 750	144 531 750

Not 10 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	135 830 000
Summa räntebärande skulder	0	135 830 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	133 662 500	0
	133 662 500	0

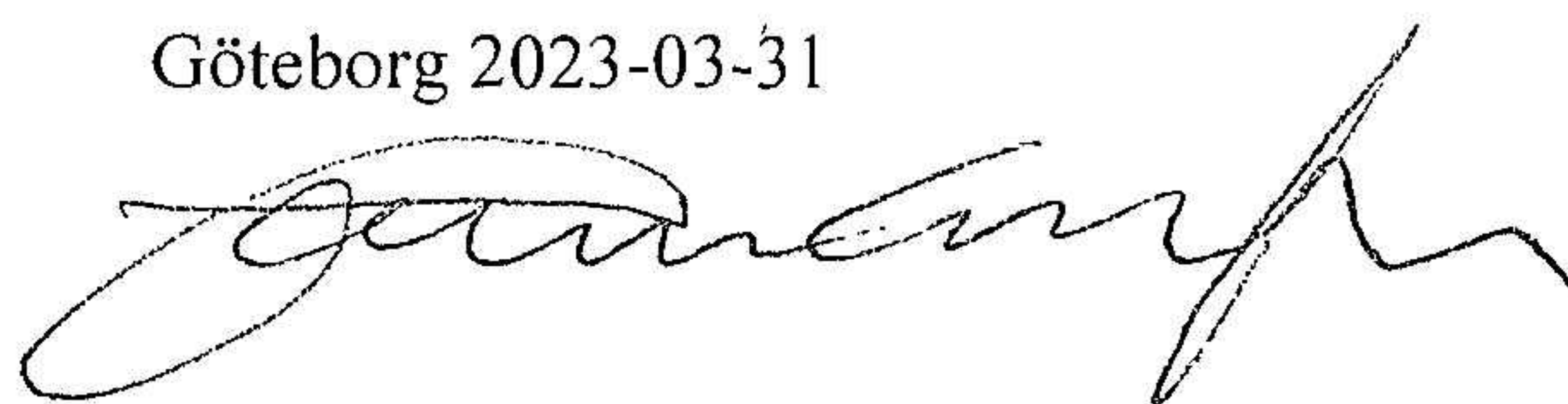
Ingen del av de långfristiga lånen förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 358 668	1 123 401
Övriga poster	155 500	155 500
	1 514 168	1 278 901


Göteborg 2023-03-31



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats *28-03-2023*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset Havsk 17 AB, org.nr 556723-6079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Havsk 17 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sverigehuset Havsk 17 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 17 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 17 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 17 AB för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset Havsk 17 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
- 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 28 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor