

Sverigehuset Fastigheter AB
Org nr 556888-8209

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultatet	9
- koncernens rapport över finansiell ställning	10
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
- koncernens rapport över kassaflöden	13
- moderbolagets resultaträkning	14
- moderbolagets balansräkning	15
- moderbolagets förändringar i eget kapital	17
- kassaflödesanalys för moderbolaget	18
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	19

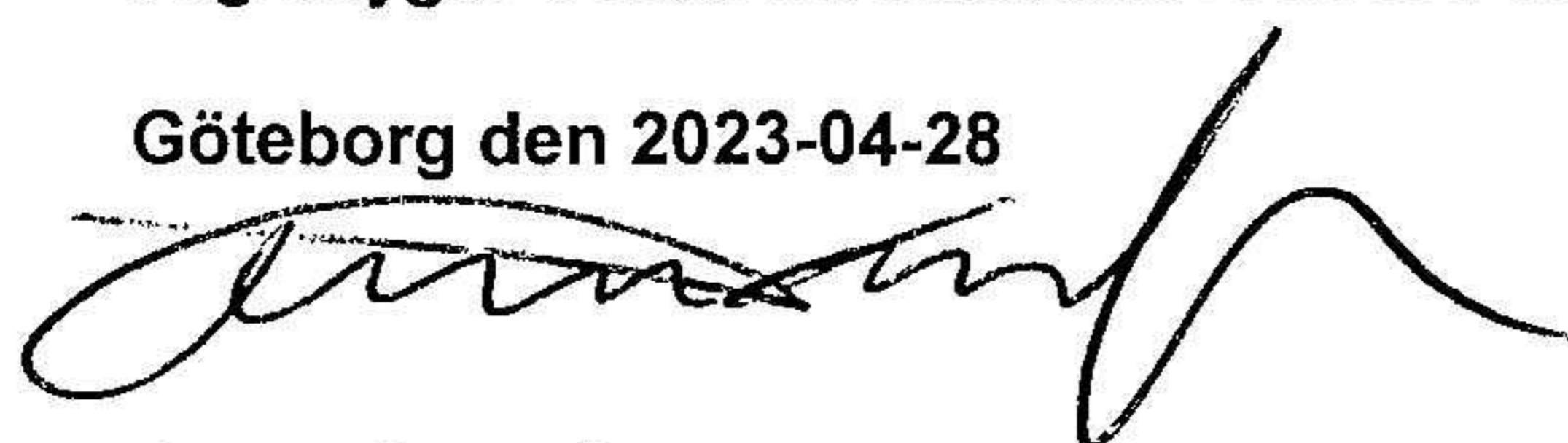
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Fastigheter AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-04-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg den 2023-04-28



Jonas Gustafson

Sverigehuset Fastigheter AB
Org nr 556888-8209

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultatet	9
- koncernens rapport över finansiell ställning	10
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
- koncernens rapport över kassaflöden	13
- moderbolagets resultaträkning	14
- moderbolagets balansräkning	15
- moderbolagets förändringar i eget kapital	17
- kassaflödesanalys för moderbolaget	18
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	19

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sverigehuset Fastigheter AB, organisationsnummer 556888-8209, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har från och med föregående år 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

Detta är Sverigehuset

Sverigehuset grundades 1992 och har sedan starten uppfört över 2190 bostäder. Sverigehuset är ett fastighetsutvecklingsbolag som utvecklar och förädlar bostadsprojekt samt förvaltar befintligt hyresbestånd. Sverigehuset äger och förvaltar 536 hyresrätter och drygt 42 800 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 Ernström & C:o 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 förvärv. Därefter följer ofta en detaljplaneprocess, följt av gestaltning, projektering,

bygglovshantering, upphandling av konsulter och entreprenörer, försäljnings- eller uthyrningsarbete, inflyttningar och förvaltning. Bostadsrätter och äganderätter säljs till kunder ofta 18-24 månader innan inflyttning.

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 536 hyresbostäder i egen förvaltning och drygt 42 800 kvm kommersiella ytor, med fastigheter i Göteborg, Mölndal, och Kungälv. Vår målsättning är att successivt utöka vårt hyresrättsbestånd genom främst nyproduktion. Under 2022 har en hyresrättsfastighet innehållandes 52 hyresbostäder och två kommersiella lokaler färdigställts i området Lundbypark.

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.

Företagskulturella pelare

Modiga

Med en stark tro på varandra och oss själva utmanar vi sätta mönster. Vi bryter loss, testar nytt och tar täten. Det bottenar 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. Vi ska vara aktiva för att öka miljövärdena i stadsmiljön genom att uppföra hus med goda kvaliteter i bra boendemiljö, vilket skall vara till nytta för både boende och andra i samhället. Vår bransch har stor inverkan på miljön, inte minst genom energiförbrukning, råmaterialutvinning och 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. Vi har under året uppdaterat vår hållbarhetspolicy och fastställt ett ambitiöst hållbarhetsprogram. Vi har också fastställt Sverigehusets första återbrukspolicy.

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 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. Vi har som första fastighetsägare i Göteborg träffat avtal med Stadsmissionen i deras projekt "Nyckeln". Det är en långsiktig boendelösning för våldsutsatta och medföljande barn. Det är väl känt att för de som utsätts för våld i nära relation kan en flytt från hemmet vara det enda sättet att få stopp på våldet, samtidigt som det är mycket svårt att hitta en ny bostad. Stadsmissionens erfarenhet av denna verklighet är att lämnandeprocessen försvåras eller hindras helt. En långsiktig bostad, ett hem, ger även medföljande barn möjlighet att utveckla inre trygghet utan oro för familjens framtid och också förankra skolgång, fritidsaktiviteter och vänner. Vi har hyrt ut två bostäder till Stadsmissionen inom ramen för detta projekt.

Sverigehuset har under de senaste åren aktivt arbetat med energibesparingar för att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter. Sedan 2018 har vi sparat 17% på fjärrvärmeförbrukning, 15% på vattenförbrukningen och 14% på elförbrukningen. Vi har även installerat solceller på flera av våra fastigheter som bidragit till denna energibesparing. Vi har en fortsatt låg vakansgrad i våra förvaltningsfastigheter. För 2022 uppnådde vi 0% i vakansgrad för våra hyresbostäder. Omflyttningen i våra hyresfastigheter uppgick till cirka 19% under 2022.

Flerårsjämförelse

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

<u>Moderbolag</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	13 860	9 059	9 197	18 960	9 571
Balansomslutning	tkr	765 257	783 964	700 313	540 626	481 511
Soliditet	%	40,9	48,9	55,2	71,2	78,0

<u>Koncern</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	166 365	154 402	225 777	166 132	134 687
Resultat efter finansiella poster	tkr	125 545	368 914	137 277	51 929	38 038
Balansomslutning	tkr	3 641 153	3 231 966	2 282 731	1 709 715	1 515 302
Soliditet	%	37,7	42,0	47,3	37,0	39,6

För koncernen redovisas siffrorna i flerårsjämförelsen enligt IFRS för åren 2020-2022 samt enligt K3 för året 2018-2019.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under 2022 har Sverigehuset haft 594 bostäder under produktion, 423 bostadsrätter och 171 hyresrätter. Försäljningen var stark i inledningen av året och totalt sålde Sverigehuset 123 bostäder under 2022. Det innebär att säljgraden var över 88 % i bostadsrättsprojekten i produktion. Sverigehuset var därför väl positionerat när bostadsmarknaden under våren 2022 påverkades kraftigt av den ökade inflationen och ränteökningarna. Under året har 52 hyresrätter och 24 bostadsrätter färdigställts.

Sverigehuset har cirka 2000 bostadsbyggrätter i pågående detaljplanering och fick under året ytterligare ett positivt planbesked. Sverigehuset har förvärvat mark motsvarande ytterligare cirka 500 bostäder i attraktiva områden under året.

Mer om våra projekt.

Kvarter SoHå, Lundbypark

Under 2022 har Sverigehuset färdigställt hela kvarter SoHå i Lundbypark. Kvarteret består av 99 äldreboendebostäder, 18 bostäder med särskilt stöd, 52 hyresrätter, 24 bostadsrätter, fyra kommersiella lokaler, en co-workinglokal och ett garage fördelade på tre fastigheter.

Kvarter Avant, Lundbypark

Kvarter Avant har varit under uppförande och kommer att färdigställas under 2023. I kvarteret kommer Sverigehuset att uppföra totalt 205 bostäder, 119 hyresrätter och 86 bostadsrätter. Gården inbjuder till en aktiv livsstil med tillgång till utegym och dansbana. Inflyttning sker från december 2022 och fortsätter successivt fram till hösten 2023. Vid årets utgång var 71 av 86 bostadsrättslägenheter sålda, varav 18 såldes under 2022. Totalt kommer det finnas 119 bostäder för uthyrning i kvarteret. Presumtionshyran är förhandlad med Hyresgästföreningen. Sverigehuset

följer i detta projekt en systematisk klimatkalkylsprocess för att utvärdera klimatsmarta val för att minska byggets koldioxidavtryck.

Järntorgsgatan x Brogatan

Under 2022 har byggnationen fortsatt av Järntorgsgatan x Brogatan. Projektet innehåller bevarande av en byggnad från 1860-talet samt tillskapande av 59 bostadsrättslägenheter med tre lokaler i gatuplan genom rivning och nyproduktion. Projektet är ägt till 50% av Sverigehuset. Under 2022 har 15 av bostäderna sålts med bindande förhandsavtal, och totalt har 58 av 59 lägenheter sålts i projektet. Inflyttning sker från juni 2023 och fastigheten kommer vara fullt färdigställt i oktober 2023.

Nordtag Lund, Ytterby

Totalt tillskapas 63 bostäder med bostadsrätt i Nordtag Lund, Ytterby. Under räkenskapsåret såldes 10 bostäder i projektet vilket därefter är slutsålt. Inflyttning sker successivt under 2023 med start i maj.

Stigbergshyllan

Under 2022 har säljstart och byggstart skett av de två sista trappuppgångarna i Stigbergshyllan. Projektet innehåller 187 bostadsrätter och en lokal. Intresset för projektet har varit mycket stort, och vid årsskiftet hade 157 bostäder av totalt 187 bostäder sålts med bindande förhandsavtal, varav 77 såldes under 2022. Under 2022 har markarbeten genomförts och den första huskroppen har börjats resas under inledningen av 2023. Inflyttning i första etappen beräknas till hösten 2023, och de två övriga etapperna har inflyttning under 2024.

Projekt i tidiga skeden

Sverigehuset har under året arbetat aktivt med att fylla på landbanken för nya projekt vilket är en viktig del för bolagets framtida verksamhet. Mark för förvärvats både för byggnation av äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter under 2022. Vidare har Sverigehuset under 2022 fortsatt att aktivt arbetat med planarbetet för befintliga projektet i landbanken.

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.

Hindås Backe

Under 2021 förvärvades mark i Hindås med ambitionen att tillskapa upp emot 300 bostäder. Detaljplanearbetet pågår och förslag förväntas ut på samråd under 2023. Under 2022 har kompletterande förvärv genomförts i anslutning till planområdet.

Forsgaard, Kungsbacka

Detaljplanearbetet för Sverigehusets projekt Forsgaard i Kungsbacka pågår och väntas ut på samråd under 2023. Planen är att kunna tillskapa cirka 400 bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter, vid Forsgårdens golfklubb i Kungsbacka.

Torslanda Community

I Torslanda Community startades detaljplanen i december 2022. Sverigehuset har fortsatt göra

kompletterande förvärv inom området under 2022. Förhoppningen är nu att kunna tillskapa upp emot 800 bostäder i olika upplåtelseformer i området.

I Skogen, Björlanda

Sverigehuset har förvärvat mark i Björlanda, där cirka 120 bostäder planeras i ett naturnära område där skogen ger namn åt projektet, "I Skogen - Björlanda". Intresset för projektet är mycket stort, där Sverigehuset främst planerar för bostäder i form av olika typer av småhus. I området planeras det även för en förskola. Planarbetet startades under 2022.

Solstrålegatan, Länsmansgården

Sverigehuset har förvärvat en tomträtt längs Solstrålegatan i Länsmansgården. Detaljplanearbete pågår med ambition att tillskapa cirka 100 bostäder i flerbostadshus. Det planeras både för hyresrätter och bostadsrätter.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Bostadsrättsmarknaden var inledningsvis stark 2022, med fortsatt hög försäljning under första kvartalet. Efter Rysslands invasion av Ukraina, ökade räntenivåer och hög inflation så har bostadsmarknaden mattats av och från våren minskade försäljningstakten markant. Sverigehuset har vaksamt följt marknaden. I alla våra bostadsrättsföreningar under produktion har vi räntetak som ger en garanterad låg räntenivå de första 3 åren för föreningen. Detta har resulterat i att vi inte behövt höja avgifterna på grund av ökade räntenivåer. Samtliga pågående projekt, både bostadsrättsprojekt och hyresrättsprojekt, är upphandlade som totalentreprenader med fast pris, vilket gör att prispörändringar på material etc inte påverkar anskaffningskostnaden i projekten. Under 2023 kommer Sverigehuset att färdigställa två hyresfastigheter med totalt 119 hyresbostäder. Finansiering sker genom bankupplåning, där räntesäkring har skett av cirka 60% av beräknad upplåning. Vidare kommer Sverigehuset att under 2023 att färdigställa byggnation av fyra bostadsrättsföreningar, med totalt 238 bostäder. Föreningarna är finansierade dels via insats- och upplåtelseavgifter från medlemmarna och dels via bankfinansiering. Belåningsgraden i dessa föreningar ligger kring 20%. Samtliga föreningar har räntetak som säkrar föreningens räntekostnader i 3-5 år från inflyttning.

I vår projektportfölj har vi mark som vi avser att detaljplanelägga för bostäder i Göteborg med kranskommuner motsvarande ytterligare cirka 2000 bygggrätter. De närmaste åren innebär en stor satsning på att få fram detaljplaner för våra markområden i Hindås, Forsgaard (Kungsbacka), Torslanda Com, Björlanda och Solstrålegatan.

Sverigehusets väsentliga risker avser främst 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 2022 kommer bostadsmarknaden fortsatt att vara pressad under 2023. Vi ser dock att efterfrågan på bostäder i Göteborg med omnejd är stark men det är viktigt att följa marknaden och anpassa produkten efter efterfrågan.

Sverigehuset påverkas av politiska beslut avseende företagsbeskattning och fastighetsskatt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser noterade efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	298 696 177
Årets resultat	13 859 615
	<hr/>
kronor	312 555 792

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 20 000 kr per aktie, totalt	20 000 000
i ny räkning överförs	292 555 792
	<hr/>
kronor	312 555 792

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 39,1 procent och koncernens soliditet till 37,4 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).

**Koncernens rapport över
totalresultatet**

	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 5		
Fastighetsutveckling		45 566	65 650
Övriga rörelseintäkter		397	609
Hyresintäkter förvaltningsfastigheter		120 402	88 143
Summa intäkter	6, 7	166 365	154 402
Kostnader fastighetsutveckling		-18 224	-51 363
Fastighetskostnader förvaltningsfastigheter		-26 308	-25 256
Personalkostnader	8	-15 577	-14 415
Administrationskostnader	6, 9	-8 039	-6 795
Summa rörelsens kostnader	7	-68 148	-97 829
Rörelseresultat före värdeförändringar		98 217	56 573
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	-57 010	301 230
Rörelseresultat efter värdeförändringar		41 207	357 803
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	510	339
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-26 973	-15 017
Värdeförändring derivat, orealiserade	4	110 801	25 789
Summa resultat från finansiella poster		84 338	11 111
Resultat efter finansiella poster		125 545	368 914
Skatt på årets resultat	13, 14	-24 328	-78 137
Årets resultat	7, 26	101 217	290 777
Årets totalresultat		101 217	290 777
Årets resultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare		101 217	290 777
Årets totalresultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare		101 217	290 777

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Goodwill		5 257	5 257
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter (inkl mark)	10	2 623 724	2 516 569
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	459	949
		<u>2 624 183</u>	<u>2 517 518</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag och samfällighetsföreningar	16	28 828	28 828
Uppskjutna skattefordringar	14	1 621	7 334
Andra långfristiga fordringar		-	28 396
Derivat	4	88 539	-
		<u>118 988</u>	<u>64 558</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 748 428</u>	<u>2 587 333</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Bostadsprojekt</u>			
Projektfastigheter	17	824 480	376 997
		<u>824 480</u>	<u>376 997</u>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		10 305	9 520
Övriga kortfristiga fordringar		75 129	48 759
Aktuella skattefordringar		9 030	6 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 667	5 194
Likvida medel		22 117	197 363
		<u>122 248</u>	<u>267 636</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>946 728</u>	<u>644 633</u>
Summa tillgångar		<u>3 695 156</u>	<u>3 231 966</u>

Koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och skulder

Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Aktiekapital	18	100	100
Balanserad vinst inklusive årets resultat		1 374 209	1 357 992
Summa eget kapital		<u>1 374 309</u>	<u>1 358 092</u>
Långfristiga skulder	19, 20, 21		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 094 868	1 034 815
Uppskjutna skatter	14	195 425	184 170
Övriga avsättningar	22	33 389	30 899
Övriga långfristiga skulder		-	176
Derivat	4	-	22 262
Summa långfristiga skulder		<u>1 323 682</u>	<u>1 272 322</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 21	302 678	203 446
Checkräkningskredit	23	190 302	173 308
Leverantörsskulder		68 913	43 531
Aktuella skatteskulder		5 426	5 251
Övriga kortfristiga skulder		114 633	60 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	315 213	115 354
Summa kortfristiga skulder		<u>997 165</u>	<u>601 552</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 695 156</u>	<u>3 231 966</u>

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2020		100	385 509	247 790	633 399
Effekt övergång till IFRS		-	-	341 874	341 874
Årets resultat		-	-	116 042	116 042
Summa totalresultat för året		100	385 509	705 706	1 091 315
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Utdelning		-	-	-12 000	-12 000
Utgående balans per 31 december 2020		100	385 509	693 706	1 079 315
Ingående balans per 1 januari 2021		100	385 509	693 706	1 079 315
Årets resultat		-	-	290 777	290 777
Summa totalresultat för året		100	385 509	984 483	1 370 092
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Utdelning		-	-	-12 000	-12 000
Utgående balans per 31 december 2021		100	385 509	972 483	1 358 092
Ingående balans per 1 januari 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

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före värdeförändringar och finansiella poster		98 217	56 573
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	25	2 490	-1 878
Erhållen ränta		510	339
Erlagd ränta		-26 973	-15 017
Betald inkomstskatt		-10 243	-7 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		64 001	32 821
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning projektfastigheter		-447 483	-235 886
Ökning/minskning kundfordringar		-785	-6 077
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-26 843	57 845
Ökning/minskning leverantörsskulder		25 382	12 777
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		254 658	76 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-131 070	-61 817
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-163 675	-322 033
Investeringar i intressebolag och samfällighetsföreningar		-	-15 324
Ökning/minskning av långfristiga tillgångar		28 220	-28 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-135 455	-365 753
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		182 254	446 950
Amortering av skuld		-22 969	-11 483
Utbetald utdelning		-85 000	-12 000
Ökning/minskning checkräkningskredit		16 994	109 737
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		91 279	533 204
Årets kassaflöde		-175 246	105 634
Likvida medel vid årets början		197 363	91 729
Likvida medel vid årets slut		22 117	197 363

Moderbolagets resultaträkning	Not	2022	2021
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	9	-533	-474
Summa rörelsens kostnader		-533	-474
Rörelseresultat		-533	-474
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	27	15 000	12 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	8 820	10 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	3, 12	-9 427	-12 506
Summa resultat från finansiella poster		14 393	9 533
Resultat efter finansiella poster		13 860	9 059
Årets vinst		13 860	9 059

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

2023051704196

Moderbolagets balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	28	315 634	315 634
Fordringar hos koncernföretag	29	81 400	81 400
		<u>397 034</u>	<u>397 034</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>397 034</u>	<u>397 034</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	29	356 525	196 706
Övriga kortfristiga fordringar		1 672	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	1 055
Likvida medel		10 026	189 169
		<u>368 223</u>	<u>386 930</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>368 223</u>	<u>386 930</u>
Summa tillgångar		<u>765 257</u>	<u>783 964</u>

Moderbolagets balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	18, 30		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		298 696	374 637
Årets resultat		13 860	9 059
		<u>312 556</u>	<u>383 696</u>
Summa eget kapital		<u>312 656</u>	<u>383 796</u>
Kortfristiga skulder	21		
Leverantörsskulder		-	2 235
Skulder till koncernföretag	29	451 418	397 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 183	28
		<u>452 601</u>	<u>400 168</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>765 257</u>	<u>783 964</u>

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital per 1 januari 2021		100	372 746	13 891	386 737
Disposition av fg års resultat		-	13 891	-13 891	-
Årets resultat		-	-	9 059	9 059
Summa totalresultat för året		100	386 637	9 059	395 796
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare		-	-12 000	-	-12 000
Summa transaktioner med bolagets ägare		0	-12 000	0	-12 000
Utgående eget kapital per 31 december 2021		100	374 637	9 059	383 796
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

Noterna på sidorna 19 till 52 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-533	-474
Erhållen ränta	8 820	10 039
Erhållna utdelningar	15 000	12 000
Erlagd ränta	-9 427	-12 506
	<u>13 860</u>	<u>9 059</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-160 436	15 822
Ökning/minskning leverantörsskulder	-2 235	2 235
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	54 668	84 357
	<u>-94 143</u>	<u>111 473</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-85 000	-12 000
	<u>-85 000</u>	<u>-12 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-179 143	99 473
Likvida medel vid årets början	189 169	89 696
	<u>10 026</u>	<u>189 169</u>
Likvida medel vid årets slut		

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 4 april 2023 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

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 leasingkund. 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

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 köpeskillning. 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.

(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. 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 företags 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 hänförliga utgifter. I efterföljande perioder redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdet förändringar i rapport över totalresultat i posten "Värdet förändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade". I not 10 finns en närmare beskrivning av grunderna för koncernens 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 kontraktetsdag såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Fastigheter under uppförande redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga 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 "Värdet förändringar 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 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 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 förpliktelseerna 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.

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 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 realiserar 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 saldon 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.

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 tillträde har skett.

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 anställda utfört tjänster åt företaget under perioden.

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, utvecklade mark och mark för framtida exploatering.

Sverigehuset Fastigheter bostadsprojekt delas upp på:

- Exploateringsfastigheter
- 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

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

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 policier som fastställts av styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policier 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. Derivat ska vara kopplade till en underliggande exponering.

Instrument som används av koncernen

Utestående ränteswappar täcker ungefär 50% 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 1 397 Mkr (1 238 Mkr) och koncernens likvida medel till 22 Mkr (197 Mkr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25 %-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 3,5 Mkr (3 Mkr).

(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 risklimiterna 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.

Per 31 december 2022	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	175 807	673 370	343 514	221 612	-	1 414 303	1 414 303
Derivatinstrument	1 738	5 410	10 828	35 388	7 717	61 082	61 082
Leverantörsskulder	73 834					73 834	73 834
Övriga kortfristiga skulder	28 658	85 975				114 633	114 633
Summa	280 037	764 755	354 342	257 001	7 717	1 663 852	1 663 852

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 2022	31 december 2021
Total upplåning (not 21)	1 397 545	1 238 262
Avgår likvida medel	-22 117	-197 363
Nettoskuld	1 375 428	1 040 899
Eget kapital	1 374 587	1 358 092
Totalt kapital	2 750 015	2 398 991
Skuldsättningsgrad	50,0%	43,4%

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.

Följande tabell visar koncernens finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2020:

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrument som innehas för handel				
- Ränteswappar	-48 051			-48 051
Summa finansiella skulder	-48 051			-48 051

Följande tabell visar koncernens finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2021:

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Derivatinstrument som innehas för handel				
- Ränteswappar	-22 262			-22 262
Summa finansiella skulder	-22 262			-22 262

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

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 2022-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 847 000 tkr (867 000 tkr). Derivatens marknadsvärde per 2022-12-31 uppgick till 88 539 tkr (-22 262 tkr). Derivatet har förfallotider 2024-2031.

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 intäcksredovisningen 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 bostadsrättsprojekten. 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.

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	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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)	48 136	41 122
Kommersiella lokaler		
inom ett år	63 428	56 753
senare än ett men inom 5 år	175 953	168 527
senare än fem år	206 736	214 070
	<u>494 253</u>	<u>480 472</u>

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.

Not 7 Resultatfördelning på verksamhetsgrenar

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets resultat fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:		
<u>Förvaltningsverksamhet</u>		
Nettoomsättning; hyresintäkter och förvaltningsarvode	120 799	88 751
Fastighetskostnader	-26 308	-25 256
Finansiella poster	-24 673	-15 976
	<hr/>	<hr/>
<i>Förvaltningsresultat</i>	69 818	47 519
Administrationskostnader, personalkostnader	-6 544	-7 240
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, oreliserade	-57 010	301 229
Värdeförändringar räntederivat	110 801	25 789
Skatt inkl uppskjuten skatt värdeförändringar	-22 871	-74 258
	<hr/>	<hr/>
Resultat förvaltningsverksamheten	94 194	293 039
<u>Projektverksamheten</u>		
Nettoomsättning; projektintäkter, markförsäljning	45 566	66 501
Mark- och projektkostnader	-18 224	-51 363
	<hr/>	<hr/>
<i>Projektresultat</i>	27 342	15 138
Administrationskostnader, personalkostnader	-16 940	-14 375
Finansiella poster	-1 389	1 298
Skatt	-1 457	-3 880
	<hr/>	<hr/>
Resultat projektverksamheten	7 556	-1 819
<u>Moderbolag</u>		
Administrationskostnader	-534	-444
	<hr/>	<hr/>
Resultat moderbolag	-534	-444
Resultat Sverigehusetkoncernen	<u>101 217</u>	<u>290 777</u>

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen <u>2022</u>	<u>2021</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	5	5
	—	—
Totalt	<u>12</u>	<u>12</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 170	1 933
Löner och ersättningar till övriga anställda	6 667	6 117
	—	—
	8 837	8 050
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 133	2 671
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	757	606
Pensionskostnader för övriga anställda	1 636	1 337
	—	—
Totalt	<u>14 363</u>	<u>12 664</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	3	3
	—	—
Totalt	<u>4</u>	<u>4</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	—	—
Totalt	<u>2</u>	<u>2</u>

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

Not 9 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	482	494	36	44
Skatterådgivning	27	54	27	17
Övriga tjänster	330	112	-	112
	—	—	—	—
Summa	<u>839</u>	<u>660</u>	<u>63</u>	<u>173</u>

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående verkligt värde	2 516 569	1 893 487
Investeringar	137 164	219 741
Förvärv av fastigheter	27 000	78 322
Omklassificeringar	-	23 789
Värdeförändring	-57 010	301 230
	—	—
Utgående verkligt värde	<u>2 623 723</u>	<u>2 516 569</u>

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 Advice 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 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 4% för 2023 och därefter 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.

Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden:

Kommersiella fastigheter: 6,59-8,93%

Bostäder äldre bestånd: 6,11-6,25%

Bostäder nyproduktion: 5,78-6,24%

Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde:

Kommerciella fastigheter: 4,30-6,59%

Bostäder äldre bestånd: 3,86-3,96%

Bostäder nyproduktion: 3,50-4,00%

Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan verkligt värde (Mkr)
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	- 178,2 / 232,0
Diskonteringsränta	+/-0,5%	- 106,5 / 112,8
Marknadshyra	+/-5%	- 45,1 / -45,1

Under räkenskapsåret pågick tre nyproduktionsprojekt. Värdering av dessa projekt 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. Totalt värde för förvaltningsfastigheter under produktion per 2022-12-31 uppgår till 225 574 tkr.

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:	128 Mkr
Värdeförändring baserat på förändring av kalkylränta/avkastningskrav	-190 Mkr
Total värdeförändring befintligt förvaltningsbestånd	-62 Mkr

Värdeförändring under året avslutade projekt	5 Mkr
Värdeförändring under året pågående projekt	0 Mkr
Total värdeförändring under året avslutade och pågående projekt	5 Mkr

Total värdeförändring förvaltningsfastigheter **-57 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.

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter	510	339	8 820	10 039
Summa	<u>510</u>	<u>339</u>	<u>8 820</u>	<u>10 039</u>
Varav ränteintäkter koncernföretag	=	=	<u>8 820</u>	<u>10 039</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader långfristig finansiering	26 974	15 017	-	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-	-	9 427	12 506
Summa	<u>26 974</u>	<u>15 017</u>	<u>9 427</u>	<u>12 506</u>
Varav avser koncernföretag:	=	=	<u>4 492</u>	<u>3 462</u>

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	-8 188	-7 854	-	-
Uppskjuten skatt	-16 140	-70 283	-	-
	<u>-24 328</u>	<u>-78 137</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	125 545	368 921	13 860	9 059
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-25 862	-75 997	-2 855	-1 866
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 101	-2 944	-235	-606
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3 635	804	3 090	2 472
Redovisad skattekostnad	<u>-24 328</u>	<u>-78 137</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 14 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
I koncernen finns en skattemässig temporär skillnad kopplad till projektredovisning vilket utgör främsta delen av uppskjuten skattefordran, se uppställning över posten nedan. Avsättning för uppskjuten skatteskuld avser främst uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader kopplat till fastigheter.		
<u>Uppskjuten skattefordran</u>		
uppskjuten skatt på temporära skillnader kopplat till projektresultat	1 184	1 353
Uppskjuten övriga poster	437	1 070
Uppskjuten skatt hänförlig till räntederivat	-	4 911
Summa uppskjuten skattefordran	<u>1 621</u>	<u>7 334</u>
<u>Uppskjuten skatteskuld</u>		
uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter	177 512	184 170
uppskjuten skatteskuld hänförlig till swapavtal	17 913	-
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>195 425</u>	<u>184 170</u>

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 621	2 222
Försäljningar och utrangeringar	-424	-
Genom förvärv av dotterföretag	-	399
	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 197	2 621
Ingående avskrivningar	-1 672	-1 455
Årets avskrivningar	-66	-218
	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 738	-1 673
	<u> </u>	<u> </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>459</u>	<u>948</u>

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

I moderbolaget finns inga materiella anläggningstillgångar.

Not 16 Andelar i intresseföretag och samfällighetsföreningar

Andelar i intresseföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Järnporten Fastighets AB	556799-7787	Göteborg

Andelar i samfällighetsförening

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
SoHå Samfällighetsförening	717920-9239	Göteborg

<u>Koncern</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Bokfört värde 2022-12-31</u>	<u>Bokfört värde 2021-12-31</u>	<u>Antal andelar</u>
<u>Indirekt ägda</u>					
Järnporten Fastighets AB	50	50	<u>13 504</u>	<u>13 504</u>	500
Summa			<u>13 504</u>	<u>13 504</u>	
<u>Andelar samfällighetsförening</u>					
SoHå Samfällighetsförening	88	88	<u>15 324</u>	<u>15 324</u>	
Summa			<u>15 324</u>	<u>15 324</u>	
Summa andelar i intresseföretag och samfällighetsföreningar			<u>28 828</u>	<u>28 828</u>	

	<u>Koncernen</u>	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	28 828	13 504
Insättning andelskapital samfällighetsförening	-	15 324
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 828	28 828

Not 17 Projektfastigheter

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Värderat till anskaffningsvärde		
Projektfastigheter under uppförande	744 631	286 886
Exploateringsfastigheter	59 026	62 546
Förvärvade bostadsrätter för försäljning	-	8 585
Aktiverade markutvecklingskostnader	20 823	18 980
	<u>824 480</u>	<u>376 997</u>
Summa		

Projektfastigheter

Projektfastigheter avser koncernen projektverksamhet för försäljning. Exploateringsfastigheterna 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. 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 anskaffningsvärde.

Not 18 Eget kapital

Aktiekapitalet består av totalt 1 000 aktier varav 300 A-aktier och 700 B-aktier.

Not 19 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelser	1 000	1 000	-	-
Borgen till förmån för övriga koncernföretag	-	-	964 315	684 261
Borgensåtagande övriga företag	<u>13 303</u>	<u>15 103</u>	-	-
Summa ansvarsförbindelser	<u>14 303</u>	<u>16 103</u>	<u>964 315</u>	<u>684 261</u>

Förutom ovanstående ansvarsförbindelser har koncerndotterbolaget Sverigehuset i Göteborg AB gentemot fem bostadsrättsföreningar garanterat att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv kommer att överensstämma med det i föreningens kostnadskalkyl angivna beloppet. Det innebär att eventuella kostnader utöver detta belopp skall betalas av Sverigehuset i Göteborg AB. Dessutom finns en garanti avseende eventuella osålda lägenheter gentemot dessa föreningar.

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder (Mkr)		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 438	1 357
Företagsinteckningar	<u>15</u>	<u>15</u>
Summa ställda säkerheter	1 453	1 372

Not 21 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Räntebärande skulder (Mkr)				
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	1 095	1 035	-	-
Summa	<u>1 095</u>	<u>1 035</u>	0	0
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	303	203	-	-
Summa	<u>303</u>	<u>203</u>	0	0
Summa räntebärande skulder	<u>1 398</u>	<u>1 238</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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 2022-12-31 fanns avtal om ränteswappar på 847 000 tkr (867 000 tkr). Derivatens marknadsvärde per 2022-12-31 uppgick till 88 539 tkr (-22 262 tkr). För derivaten tillämpas säkringsredovisning, se not 1.

Not 22 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	30 899	32 777
Övriga avsättningar	3 162	3 800
Outnyttjade belopp som återförts under räkenskapsåret	-672	-5 678
Belopp vid årets utgång	<u>33 389</u>	<u>30 899</u>

2023051704228

Not 23 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit	75 000	50 000	75 000	50 000
Beviljat belopp för byggnadskreditiv	486 700	371 000	-	-
	<u>561 700</u>	<u>421 000</u>	<u>75 000</u>	<u>50 000</u>

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 336	459	1 155	-
Upplupna löner	2 192	2 277	-	-
Upplupna semesterlöner	1 677	1 508	-	-
Upplupna sociala avgifter	1 643	1 597	-	-
Upplupna projektkostnader	282 171	85 160	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	9 401	8 737	-	-
Övriga poster	16 793	15 616	28	28
Summa	<u>315 213</u>	<u>115 354</u>	<u>1 183</u>	<u>28</u>

Not 25 Ej kassaflödespåverkande transaktioner i kassaflödesanalysen

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Justering för ej kassapåverkande poster		
Ej kassapåverkande finansiella poster	3 162	3 800
Garantiavsättningar avslutade projekt	-672	-5 678
	<hr/>	<hr/>
Summa ej kassapåverkande poster	2 490	-1 878

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I övriga inga väsentliga händelser noterade efter räkenskapsårets utgång.

Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelningar	15 000	12 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	15 000	12 000

Not 28 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

2023051704230

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 på Marstrand Holding AB	556894-0463	Kungälv	100
Sverigehuset Proj.utv.i Nya Hovås 2 AB	556914-2713	Göteborg	100
Kviberg Bostads AB	556751-0838	Göteborg	100
Sverigehuset i Krokslätt Holding AB	556948-7886	Göteborg	100
Helmutsro AB	556037-5700	Göteborg	100
Sverigehuset Projektutv i Lundbypark AB	559063-3151	Göteborg	100
Sverigehuset Proj.utv i Lundbypark 2 AB	559079-4136	Göteborg	100
Sverigehuset Rödlönngången AB	559105-4589	Göteborg	100
Sverigehuset Proj.utv i Forsgården AB	559125-1375	Göteborg	100
Sverigehuset i Forsgården 1 AB	559128-4939	Göteborg	100
Sverigehuset Projektutveckling 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 Stigbergsliden 12 AB	559324-7017	Göteborg	100
Sverigehuset Stigbergshyllan 1 AB	559324-7025	Göteborg	100
Sverigehuset Stigbergshyllan 2 AB	559324-7033	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
Jaktbacken 2 AB	559214-5998	Stockholm	100
North Carving 3 AB	559317-1175	Stockholm	100
Sverigehuset Projektutveckling 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 Fastigheter AB
556888-8209

50(52)

2023051704231

	Kapital- andel	Bokfört värde	Bokfört värde
	%	22-12-31	21-12-31
<u>Moderbolaget</u>			
Sverigehuset Förvaltning AB	100	274 129	274 129
Sverigehuset Projektutveckling AB	100	41 505	41 505
Summa		<u>315 634</u>	<u>315 634</u>
		Moderbolaget	
		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden		315 634	315 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		315 634	315 634
Utgående redovisat värde		<u>315 634</u>	<u>315 634</u>



Not 29 Transaktioner med närstående

<u>Moderbolaget</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inga inköp eller försäljningar har skett med koncernbolag under året. Endast räntekostnader har under räkenskapsåret fördelats ut till dotterbolag.		
Lån till andra närstående än ledande befattningshavare		
<u>Lån till koncernbolag:</u>		
Ingående balans	81 400	81 400
Utbetalda lån	-	-
Erhållna amorteringar	-	-
Utgående balans	<u>81 400</u>	<u>81 400</u>

Lånen till koncernbolag sker inom fulla koncernbidragsrättigheter. Lånen har inget bestämt förfall.

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

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	298 696 177
Årets resultat	13 859 615
	<hr/>
kronor	<u>312 555 792</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 20 000 kr per aktie, totalt	20 000 000
i ny räkning överförs	292 555 792
	<hr/>
kronor	<u>312 555 792</u>

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Gustafson
Ordförande

Fabian Hielte

Henrik Olsson

Anna Henriksson
Verkställande direktör

Cristiana Caira

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490357128

Dokument

Sverigehuset E-sign_Årsredovisning Sverigehuset
Fastigheter AB 2022.pdf
Huvuddokument
52 sidor
Startades 2023-04-05 08:02:59 CEST (+0200) av
Sverigehuset (S)
Färdigställt 2023-04-12 16:46:47 CEST (+0200)

Initierare

Sverigehuset (S)
Sverigehuset
esign@sverigehuset.se

Signerande parter

Anna Henriksson (AH)
Personnummer 19770814-4964
anna.henriksson@sverigehuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA HENRIKSSON"
Signerade 2023-04-05 23:39:18 CEST (+0200)

Jonas Gustafson (JG)
Personnummer 19720402-4934
jonas.gustafson@sverigehuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS GUSTAFSON"
Signerade 2023-04-05 08:57:45 CEST (+0200)

Fabian Hielte (FH)
Personnummer 19750529-4939
fabian.hielte@ernstrom.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FABIAN HIELTE"
Signerade 2023-04-06 00:13:25 CEST (+0200)

Henrik Olsson (HO)
Personnummer 19780923-4839
henrik.olsson@intea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik Olsson"
Signerade 2023-04-05 11:32:02 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557490357128

Cristiana Caira (CC)

Personnummer 19740112-9486

cristiana.caira@white.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CRISTIANA CAIRA"

Signerade 2023-04-05 10:55:01 CEST (+0200)

Konstantin Belogorcev (KB)

Personnummer 19830617-0716

konstantin.belogorcev@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Konstantin Belogorcev"

Signerade 2023-04-12 16:46:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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. 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 revisions sed 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.

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 Sverige Fastigheter 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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
- 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 revisions sed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-12 14:47:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023051704238