

# Årsredovisning

för

## Sverigehuset i Lundbypark AB

559099-6889

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

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

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

Göteborg den 19 april 2024



Jonas Gustafson

**Årsredovisning**  
för  
**Sverigehuset i Lundbypark AB**  
559099-6889  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Sverigehuset i Lundbypark AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar förvaltning av fastigheter, fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Bolaget äger fastigheten Rambergsstaden 74:17.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser noterade under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	7 230	5 117	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	148	567	-7	-379	0
Balansomslutning	115 965	117 825	111 097	116 626	44 868
Soliditet (%)	0,1	0,4	0,2	0,0	0,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	363 272
årets förlust	-264 080
	<b>99 192</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	99 192

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 229 730	5 116 803
Övriga rörelseintäkter		27 790	0
		<b>7 257 520</b>	<b>5 116 803</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 016 326	-656 894
Administrationskostnader		-389 372	-484 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-2 096 792	-1 572 595
		<b>-3 502 490</b>	<b>-2 713 923</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 755 030</b>	<b>2 402 880</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 609	1 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 627 443	-1 837 632
		<b>-3 606 834</b>	<b>-1 836 230</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>148 196</b>	<b>566 650</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>148 196</b>	<b>566 650</b>
Skatt på årets resultat		-412 276	-360 968
<b>Årets resultat</b>		<b>-264 080</b>	<b>205 682</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	104 677 682	106 774 474
		<b>104 677 682</b>	<b>106 774 474</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i samfällighetsförening	5, 6	9 667 398	9 667 398
		<b>9 667 398</b>	<b>9 667 398</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 345 080</b>	<b>116 441 872</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 600	750
Övriga fordringar		1 612 969	1 276 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 946	106 694
		<b>1 619 515</b>	<b>1 383 452</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 619 515</b>	<b>1 383 452</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 964 595</b>	<b>117 825 324</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

363 272

157 590

Årets resultat

-264 080

205 682

**99 192**

**363 272**

**Summa eget kapital**

**149 192**

**413 272**

#### Avsättningar

7

Uppskjutna skatter

55 574

87 429

**Summa avsättningar**

**55 574**

**87 429**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

94 087 500

96 037 500

**Summa långfristiga skulder**

**94 087 500**

**96 037 500**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

41 452

42 675

Skulder till koncernföretag

19 711 328

15 822 002

Aktuella skatteskulder

1 045 162

728 903

Övriga kortfristiga skulder

132 586

134 819

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

741 801

4 558 724

**Summa kortfristiga skulder**

**21 672 329**

**21 287 123**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**115 964 595**

**117 825 324**

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>157 590</b>	<b>205 682</b>	<b>413 272</b>
Disposition av fg års resultat		205 682	-205 682	0
Årets resultat			-264 080	-264 080
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>363 272</b>	<b>-264 080</b>	<b>149 192</b>

Aktiekapitalet består av 500 st aktier á 100 kr

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Inkomstskatter

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

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter.

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader	
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Inre ytskikt	15 år
El, ventilation och övriga installationer	15-40 år
Övrigt	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### **Nedskrivningar**

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

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

### **Fordringar/skulder**

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

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

### **Intäktsredovisning**

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

### **Finansiella anläggningstillgångar**

#### ***Andel i samfällighetsförening***

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör inga uppskattningar eller bedömningar i redovisningen som väsentligen kan påverka bolagets resultat och ställning.

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

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

### Not 2 Operationella leasingavtal

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

	2023	2022
Bostäder, parkering m.m. (inom ett år)	6 509 375	6 422 724
Kommersiella lokaler, inom ett år	699 600	543 612
Senare än ett år men inom fem år	1 303 290	1 766 739
Senare än fem år		0
	<b>8 512 265</b>	<b>8 733 075</b>

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år.

Hyreskontrakt för bostäder, garage m m tecknas tillsvärdare med uppsägningstid på 3 månader.

2024042411062

### Not 3 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	108 347 069	10 698 910
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar		97 648 159
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 347 069</b>	<b>108 347 069</b>
Ingående avskrivningar	-1 572 595	
Årets avskrivningar	-2 096 792	-1 572 595
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 669 387</b>	<b>-1 572 595</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>104 677 682</b>	<b>106 774 474</b>
Bokfört värde byggnader	93 978 772	96 075 564
Bokfört värde mark	10 698 910	10 698 910
	<b>104 677 682</b>	<b>106 774 474</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter	3 627 443	1 837 632
	<b>3 627 443</b>	<b>1 837 632</b>

Varav koncerninterna räntor 0 kr (348 991 kr)

### Not 5 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Bokfört värde	Org.nr	Säte
SoHå Samfällighetsförening	9 667 398		
	<b>9 667 398</b>		
SoHå Samfällighetsförening		717920-9239	Göteborg

### Not 6 Andelar i samfällighetsförening

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 667 398	9 667 398
Insättning andelskapital		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 667 398</b>	<b>9 667 398</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 667 398</b>	<b>9 667 398</b>

### Not 7 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader fastighet</b>		
Uppskjuten skatt	55 574	87 429
	<b>55 574</b>	<b>87 429</b>

### Not 8 Upplåning

Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	94 087 500	96 037 500
	<b>94 087 500</b>	<b>96 037 500</b>

Förfallotider

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

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

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Avseende skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	97 502 500	97 502 500
	<b>97 502 500</b>	<b>97 502 500</b>

2024042411064

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	160 994	78 697
Övriga upplupna kostnader	64 500	3 915 588
Förutbetalda hyresinkomster	516 307	564 439
	<b>741 801</b>	<b>4 558 724</b>

Göteborg 2024-03-27



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2024-03-27*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset i Lundbypark AB, org.nr 559099-6889

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset i Lundbypark AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sverigehuset i Lundbypark AB.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset i Lundbypark AB 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 ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 27 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor