

**Årsredovisning**  
för  
**Sverigehuset Hallska Huset AB**  
556140-4012  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

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

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

Göteborg den 28 april 2023



Jonas Gustafson

**Årsredovisning**  
för  
**Sverigehuset Hallska Huset AB**  
556140-4012  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Sverigehuset Hallska Huset AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Sverigehuset Hallska Huset AB äger fastigheten Nordstaden 17:3 i Göteborgs kommun. Bolagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Ägarförhållanden

Sverigehuset Hallska Huset AB är sedan 2018-07-01 ett helägt dotterbolag till Sverigehuset Förvaltning AB, org nr 556985-9142, vilket i sin tur är ett dotterbolag till Sverigehuset Fastigheter AB, org nr 556888-8209 som upprättar koncernredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	10 470	10 171	10 465	9 319	8 310
Resultat efter finansiella poster	3 173	3 878	4 224	2 827	-68
Balansomslutning	160 097	115 370	114 432	111 345	110 650
Soliditet (%)	12,9	15,9	13,4	10,8	9,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 891 172
årets vinst	2 360 244
	<b>20 251 416</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 251 416

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	10 469 718	10 171 386
		<b>10 469 718</b>	<b>10 171 386</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-2 832 974	-2 687 970
Administrativa kostnader		-889 899	-402 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-1 079 200	-1 041 188
		<b>-4 802 073</b>	<b>-4 131 213</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 667 645</b>	<b>6 040 173</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		591	10 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 495 688	-2 172 636
		<b>-2 495 097</b>	<b>-2 162 240</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 172 548</b>	<b>3 877 933</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 172 548</b>	<b>3 877 933</b>
Skatt på årets resultat		-812 304	-806 648
<b>Årets resultat</b>		<b>2 360 244</b>	<b>3 071 285</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter inkl mark	3	60 524 920	58 685 286
Konst	5	0	424 238
		<b>60 524 920</b>	<b>59 109 524</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	46 137 773	46 137 773
		<b>46 137 773</b>	<b>46 137 773</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 662 693</b>	<b>105 247 297</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 386	10 085
Fordringar hos koncernföretag		52 931 298	9 313 847
Övriga fordringar		369 667	664 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 985	133 598
		<b>53 434 336</b>	<b>10 122 293</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>53 434 336</b>	<b>10 122 293</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>160 097 029</b>	<b>115 369 590</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

400 000

400 000

Reservfond

80 000

80 000

**480 000**

**480 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

17 891 172

14 819 887

Årets resultat

2 360 244

3 071 285

**20 251 416**

**17 891 172**

**Summa eget kapital**

**20 731 416**

**18 371 172**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatter

7

2 706 022

2 586 343

**Summa avsättningar**

**2 706 022**

**2 586 343**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

131 205 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**131 205 000**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

0

90 836 500

Leverantörsskulder

1 554 751

89 823

Skulder till koncernföretag

418 789

0

Aktuella skatteskulder

61 882

627 696

Övriga kortfristiga skulder

149 782

267 742

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

3 269 387

2 590 314

**Summa kortfristiga skulder**

**5 454 591**

**94 412 075**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**160 097 029**

**115 369 590**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäkter

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

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

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

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

övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Kontorsbyggnader	
Stommar, grund, stomkompletteringar	50-100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	20-30 år
Inre ytskikt	15 år
El, ventilation och övriga installationer	25-40 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

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

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de

redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

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

## Not 2 Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av uthyrda lokaler. Bolaget hyr ut lokaler i sin förvaltningsfastighet enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Kommersiella lokaler

	2022	2021
Inom ett år	12 847 726	11 317 650
Senare än ett år men inom fem år	16 776 134	12 644 522
	<b>29 623 860</b>	<b>23 962 172</b>

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader.

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	72 406 898	72 160 158
Inköp	2 918 834	246 740
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 325 732</b>	<b>72 406 898</b>
Ingående avskrivningar	-13 721 612	-12 680 424
Årets avskrivningar	-1 079 200	-1 041 188
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 800 812</b>	<b>-13 721 612</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>60 524 920</b>	<b>58 685 286</b>
Bokfört värde byggnader	51 226 795	50 025 286
Bokfört värde mark	9 298 125	8 660 000
	<b>60 524 920</b>	<b>58 685 286</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader långfristiga fastighetslån	2 488 805	2 167 182
Övriga räntekostnader och liknande poster	6 883	5 455
<b>Summa</b>	<b>2 495 688</b>	<b>2 172 637</b>

Varav koncernterna räntor 418 789 kr (964 967 kr).

**Not 5 Konst**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	424 238	424 238
Försäljningar/utrangeringar	-424 238	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>424 238</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>424 238</b>

Konst är ej underlag för avskrivningar.

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	46 137 773	46 137 773
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 137 773</b>	<b>46 137 773</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 137 773</b>	<b>46 137 773</b>

**Not 7 Uppskjuten skatteskuld**

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 706 022	2 586 343
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 706 022</b>	<b>2 586 343</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Avseende skuld till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	133 200 000	97 000 000
	<b>133 200 000</b>	<b>97 000 000</b>

**Not 9 Upplåning**

Räntebärande skulder

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	131 205 000	0
	<b>131 205 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	90 836 500
	<b>0</b>	<b>90 836 500</b>

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

Förfallotider

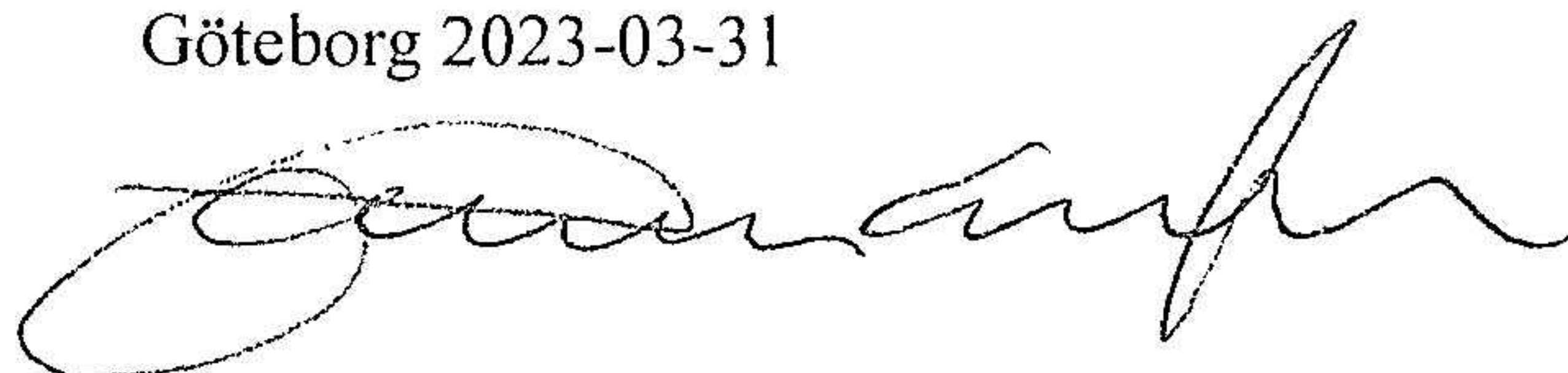
Ingen del av de långfristiga skulderna förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

2023053119432

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	279 904	0
Övriga upplupna kostnader	194 605	211 906
Förutbetalda intäkter	2 794 879	2 378 409
	<b>3 269 388</b>	<b>2 590 315</b>

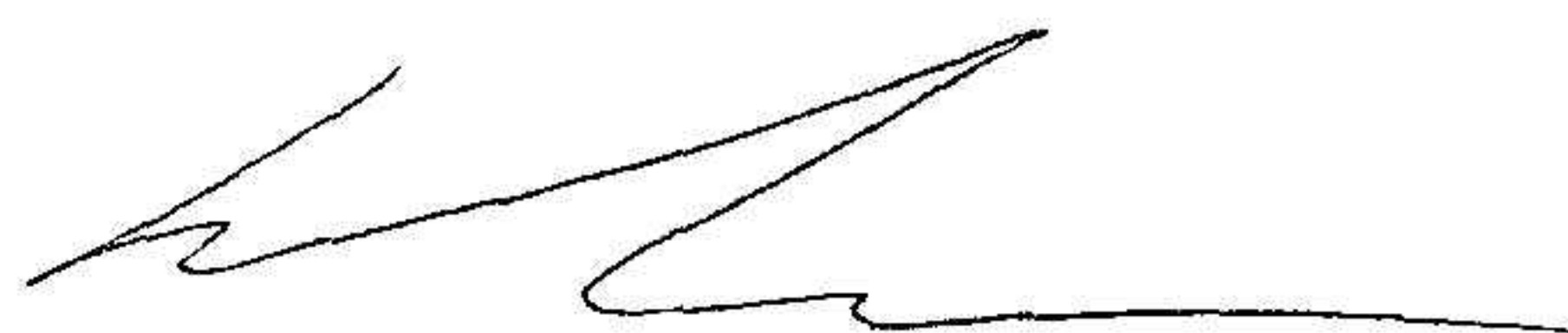
Göteborg 2023-03-31



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28-04-2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset Hallska huset AB, org.nr 556140-4012

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Hallska huset AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sverigehuset Hallska huset ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sverigehuset Hallska huset AB.

### 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 Sverigehuset Hallska huset 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 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 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.

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 Hallska huset AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

*[Signature]*

## 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 Hallska huset AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 28 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor