

Årsredovisning

för

Sverigehuset i Göteborg AB

556418-9503

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset i Göteborg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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 i Göteborg AB

556418-9503

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen och verkställande direktören för Sverigehuset i Göteborg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

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 i Göteborg har sju anställda inom projektutveckling varav tre arbetar som projektutvecklare. I övrigt samarbetar Sverigehuset med mäklare, kommunikationsbyrå, tekniska konsulter, arkitekter och entreprenörer för genomförande av utvecklingsprojekt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 klimat kalkylprocess 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.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sverigehuset Projektutveckling AB, org nr 556985-9456, som ingår i en koncern där Sverigehuset Fastigheter AB, org nr 556888-8209, är moderbolag och upprättar koncernredovisning.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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 prisförändringar på material etc inte påverkar anskaffningskostnaden i projekten. Under 2023 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	72 372	63 239	32 637	63 447	46 025
Resultat efter finansiella poster	-369	54 641	28 158	45 122	50 042
Balansomslutning	602 707	445 373	372 186	399 215	336 938
Antal anställda	8	7	7	7	7
Soliditet (%)	64,2	90,5	93,2	85,6	92,2
Avkastning på totalt kap. (%)	0,2	12,3	7,6	12,2	12,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser noterade efter räkenskapsårets utgång. Sverigehuset följer noga utvecklingen på bostadsmarknaden.

I övriga inga väsentliga händelser noterade efter räkenskapsårets utgång.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	385 460 216
årets förlust	-633 931
	384 826 285
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	20 000 000
i ny räkning överföres	364 826 285
	384 826 285

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	72 372	63 239
Övriga rörelseintäkter		35	6
		72 407	63 245
Rörelsens kostnader			
Mark- och byggnadskostnader		-55 747	-49 098
Personalkostnader	3	-12 528	-11 649
Övriga externa kostnader	4, 5	-2 847	-2 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-28	-28
		-71 150	-63 450
Rörelseresultat		1 257	-205
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	53 860
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	1 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 654	-22
		-1 626	54 846
Resultat efter finansiella poster		-369	54 641
Bokslutsdispositioner	9	0	17 263
Resultat före skatt		-369	71 904
Skatt på årets resultat	10	-265	-3 824
Årets resultat		-634	68 080

2023051705158



Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	6	26	53
		26	53

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	11, 12	546	496
Fordringar hos koncernföretag		555 220	315 275
Uppskjutna skattefordringar	10	1 184	1 353
		556 950	317 124
Summa anläggningstillgångar		556 976	317 177

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Andelar i bostadsrättsföreningar		0	8 585
Lager av projektfastigheter		20 822	18 980
		20 822	27 565

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 687	7 616
Fordringar hos koncernföretag		4 401	85 543
Aktuella skattefordringar		8 032	5 188
Övriga kortfristiga fordringar		2 175	2 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	602	245
		24 897	100 617

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		45 731	128 196
------------------------------------	--	---------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		602 707	445 373
--	--	----------------	----------------

2023051705159



Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 000

2 000

Reservfond

400

400

2 400

2 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

385 460

332 381

Årets resultat

-634

68 080

384 826

400 461

Summa eget kapital

387 226

402 861

Avsättningar

Övriga avsättningar

14

6 348

7 020

Summa avsättningar

6 348

7 020

Långfristiga skulder

15

Skulder till koncernföretag

16

1 400

1 400

Summa långfristiga skulder

1 400

1 400

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

10 410

11 388

Skulder till koncernföretag

97 945

0

Övriga kortfristiga skulder

85 066

5 674

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

14 312

17 030

Summa kortfristiga skulder

207 733

34 092

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18

602 707

445 373

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	2 000	400	344 380	346 780
Utdelning			-12 000	-12 000
Årets resultat			68 080	68 080
Utgående eget kapital 2021-12-31	2 000	400	400 460	402 860
Disposition av fg års resultat		68 080	-68 080	0
Utdelning			-15 000	-15 000
Årets resultat			-634	-634
Utgående eget kapital 2022-12-31	2 000	68 480	316 746	387 226

Aktiekapitalet består av 20 000 aktier med kvotvärde 100 kr



Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-369	54 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	-644	-5 649
Betald skatt		-2 940	-707
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 953	48 285
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		6 742	9 399
Förändring av kundfordringar		-2 071	-4 394
Förändring av kortfristiga fordringar		-61 365	-81 302
Förändring av leverantörsskulder		-978	8 841
Förändring av kortfristiga skulder		76 673	13 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 048	-5 178
Investeringsverksamheten			
Investeringar dotterbolag		-50	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50	-100
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-15 000	-12 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		0	17 263
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 000	5 263
Årets kassaflöde		-2	-15
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		14	29
Likvida medel vid årets slut		12	14

2023051705162



Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Sverigehuset i Göteborgs AB:s årsredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med fg år.

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Försäljning av mark redovisas när bindande kontrakt träffats med slutkund och efter styrelsebeslut om produktionsstart.

Projektledningsarvode faktureras efter nedlagda timmar, och markutvecklingskostnader faktureras till respektive bostadsrättsförening enligt avtal.

Från och med 2019 har Sverigehuset anpassat sig till nya branschrekommendationer och bytt redovisningsprincip för vinstavräkning. Sverigehuset säljer vanligtvis aktier/mark till bostadsrättsföreningar innan produktionsstart. Innan produktionsstart har bostadsrättsföreningen också träffat bindande avtal om uppförande av byggnationen och finansieringen av projektet. Sverigehuset garanterar bostadsrättsföreningens slutkostnad för projektet. Sverigehuset tillsätter styrelseledamöterna i bostadsrättsföreningen från föreningens bildande till dess överlämning till de nya medlemmarna sker. Sverigehuset redovisar från och med 2019 vinst från försäljning av aktier/mark först då det bestämmande inflytandet över bostadsrättsföreningarna har övergått till de nya medlemmarna. Försäljning av mark till bostadsrättsförening sker från dotterbolag till Sverigehuset i Göteborg AB.

Bedömningen av övriga projektintäkter och projektkostnader är baserat på kontinuerliga uppskattningar av respektive projekts kvarvarande kostnader och därigenom slutliga resultat. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerings av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i det redovisade resultatet.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. 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.

Temporära skillnader uppstår vid intäktsredovisningen av mark till bostadsrättsföreningar då hela markförsäljningen redovisas skattemässigt vid avtalets tecknande.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

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

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.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år
---	---------

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Det finns inga materiella finansiella leasingavtal.

Fordringar och skulder

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkt.

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.

Varulager

Varulagret avser mark och upparbetade projektkostnader och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. I posten ingår även egenförvärvade färdigställda bostadsrätter. Andelarna i bostadsrättsföreningarna värderas anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Pensioner: Företaget har endast avgiftsbestämda planer vilket innebär att företaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsbolag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

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.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

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.

Sverigehuset i Göteborg AB gör uppskattningar och bedömningar främst avseende projektkostnader. 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 år behandlas i huvuddrag nedan:

Projektkostnader

I de aktiva projekten i Sverigehuset i Göteborg AB finns en osäkerhetsfaktor kopplat till projektrelaterade kostnader. Bolaget gör löpande uppföljning av kostnader mot kalkyl för att säkerställa att reserver för ännu ej upparbetade kostnader är korrekta. I bokslutet sker genomgång av samtliga upplupna kostnader inom projekten för att säkerställa att dessa reserver är så väl underbyggda som möjligt.

Värdering varulager

Bolagets varulager består av aktiverade kostnader för kommande projekt. I bokslutet görs nedskrivning av aktiverade kostnader i de fall bolaget gör bedömning att man inte kommer att genomföra projekten, alternativt att bolaget inte kommer att få betalt för nedlagda kostnader. Under aktuellt räkenskapsår har inga nedskrivningar skett av aktiverade kostnader. Att fastställa nedskrivningsbehovet är en väsentlig och svår bedömningsfråga.

Avsättning garantier

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.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Vidarefakturering markutvecklingskostnader	72 372	63 239
Summa	72 372	63 239

Not 3 Medelantal anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	8	7

Not 4 Ersättning till revisorer

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	373	190
Skatterådgivning	35	37
	408	227

Not 5 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter, som skall erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2022	2021
Förfaller till betalning inom ett år	533	444
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	978	0
	1 511	444
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	645	576
Utgående redovisat värde	645	576

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyra fastigheter/lokaler. Avtalet om lokalhyra förlängdes under 2022. Övriga leasingavgifter avser främst billeasingkostnader.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	139	139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139	139
Ingående avskrivningar	-86	-58
Årets avskrivningar	-28	-28
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114	-86
Utgående restvärde enligt plan	26	53

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	53 860
	0	53 860

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	1 654	22
Summa	1 654	22
Varav räntor till koncernbolag	1 642	0

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	0	17 263
	0	17 263

Not 10 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

	2022	2021
uppskjuten skatt på temporära skillnader kopplat till vinstavräkning av markförsäljning	1 184	1 353
Belopp vid årets utgång	1 184	1 353

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	496	396
Nystartade dotterbolag	50	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	546	496
Utgående redovisat värde	546	496

Not 12 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kviberg Bostads AB	100%	100%	1 000	0
Sverigehuset på Marstrand Holding AB	100%	100%	500	50
Sverigehuset Projektutv i Nya Hovås 2 AB	100%	100%	500	50
Sverigehuset på Järntorget AB	100%	100%	500	50
Sverigehuset Projektutv i Lundbypark AB	100%	100%	500	50
Sverigehuset Projektutv i Lundbypark 2	100%	100%	500	46
Sverigehuset i Krokslätt Holding AB	100%	100%	500	50
Sverigehuset Projektutv i Forsgård AB	100%	100%	500	50
Sverigehuset Projektutv i Torslanda Röd	100%	100%	500	50
Sverigehuset Projektutv i Älmhult AB	100%	100%	100	25
Sverigehuset Projektutv Solstrålegatan	100%	100%	100	25
Sverigehuset Stigbergshyllan Holding AB	100%	100%	100	25
Sverigehuset Projektutv Nordtag AB	100%	100%	100	25
Sverigehuset Projektutv Björlanda AB	100%	100%	100	25
Sverigehuset Projektutv Kode AB	100%	100%	100	25
				546

	Org.nr	Säte
Kviberg Bostads AB	556751-0838	Göteborg
Sverigehuset på Marstrand Holding AB	556894-0463	Göteborg
Sverigehuset Projektutv i Nya Hovås 2 AB	556914-2713	Göteborg
Sverigehuset på Järntorget AB	556965-2778	Göteborg
Sverigehuset Projektutv i Lundbypark AB	559063-3151	Göteborg
Sverigehuset Projektutv i Lundbypark 2	559079-4136	Göteborg
Sverigehuset i Krokslätt Holding AB	556948-7886	Göteborg
Sverigehuset Projektutv i Forsgård AB	559125-1375	Göteborg
Sverigehuset Projektutv i Torslanda Röd	559145-7238	Göteborg
Sverigehuset Projektutv i Älmhult AB	559321-9073	Göteborg
Sverigehuset Projektutv Solstrålegatan	559321-1526	Göteborg
Sverigehuset Stigbergshyllan Holding AB	559321-0999	Göteborg
Sverigehuset Projektutv Nordtag AB	559334-3014	Göteborg
Sverigehuset Projektutv Björlanda AB	559359-1752	Göteborg
Sverigehuset Projektutv Kode AB	559379-8357	Göteborg

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	602	245
	602	245

Not 14 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiavsättning för avslutade projekt	6 348	7 020
	6 348	7 020

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	15 000	15 000
	15 000	15 000

Not 16 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag	1 400	1 400
	1 400	1 400

Ingen amorteringsplan finns för de långfristiga koncerninterna skulderna.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	2 077	2 022
Upplupna semlöner	1 318	1 185
Upplupna sociala avgifter	1 441	1 374
Bedömda tillkommande projektkostnader	9 304	12 277
Övriga poster	172	172
	14 312	17 032

Not 18 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelser	1 000	1 000
Borgensåtagande till förmån för dotterbolag	19 079	19 079
Summa ansvarsförbindelser	20 079	20 079

Förutom ovanstående ansvarsförbindelser har Sverigehuset i Göteborg AB gentemot fem bostadsrättsföreningar garanterat att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv kommer att överensstämma med det i föreningens ekonomiska plan 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 19 Ej kassapåverkande poster

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för ej kassapåverkande poster		
Avsättning för garantier avslutade projekt	-672	-5 677
Avskrivningar	28	28
Summa ej kassapåverkande poster	-644	-5 649

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	385 460 216
årets förlust	-633 931
	384 826 285
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	20 000 000
i ny räkning överföres	364 826 285
	384 826 285

Göteborg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anna Henriksson
Verkställande direktör

Fabian Hielte

Jonas Gustafson

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490769272

Dokument

Sverigehuset E-sign_Årsredovisning Sverigehuset i Göteborg AB 2022.pdf
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2023-04-13 12:48:09 CEST (+0200) av Sverigehuset (S)
Färdigställt 2023-04-20 10:53:25 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 2023-04-13 16:59:59 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS GUSTAFSON"
Signerade 2023-04-13 13:43:19 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FABIAN HIELTE"
Signerade 2023-04-13 13:02:15 CEST (+0200)

Konstantin Belogorcev (KB)
Personnummer 19830617-0716
konstantin.belogorcev@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Konstantin Belogorcev"
Signerade 2023-04-20 10:53:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557490769272

2023051705174

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 i Göteborg AB, org.nr 556418-9503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset i Göteborg 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 i Göteborg ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sverigehuset i Göteborg 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 Göteborg 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 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 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. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Sverigehuset i Göteborg 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset i Göteborg AB enligt god revisorsred 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 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. 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 revisionsred 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

2023-04-20 14:02:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023051705177