

# Årsredovisning

för

## Sverigehuset Rödlönngången AB

559105-4589

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Rödlönngången AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 31 mars 2025. 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 2025



Jonas Gustafson

**Årsredovisning**  
för  
**Sverigehuset Rödlönngången AB**  
559105-4589  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Sverigehuset Rödlönsgången AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser noterade under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

Bolaget är sedan 2022 ett helägt dotterbolag till Sverigehuset Förvaltning AB, org nr 556985-9142, som 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>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 281	1 727	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	941	670	-14	17 263	0
Balansomslutning	102 822	104 206	105 915	64 409	23 790
Soliditet (%)	0,7	0,2	0,0	0,1	0,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	107 090
årets vinst	598 676
	<b>705 766</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	705 766

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

6 281 192

1 727 489

Övriga rörelseintäkter

0

190 625

**6 281 192**

**1 918 114**

### Rörelsens kostnader

Driftskostnader

-1 249 493

-566 645

Administrationskostnader

-316 763

-145 956

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2

-1 639 308

-409 826

**-3 205 564**

**-1 122 427**

### Rörelseresultat

**3 075 628**

**795 687**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 150

767

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 135 905

-126 030

**-2 134 755**

**-125 263**

### Resultat efter finansiella poster

**940 873**

**670 424**

### Resultat före skatt

**940 873**

**670 424**

Skatt på årets resultat

-342 197

-539 004

### Årets resultat

**598 676**

**131 420**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	94 069 038	95 708 346
		<b>94 069 038</b>	<b>95 708 346</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i samfällighetsförening	3, 4	8 268 979	8 268 979
		<b>8 268 979</b>	<b>8 268 979</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>102 338 017</b>	<b>103 977 325</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		159 328	108 129
Övriga fordringar		281 918	100 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 482	19 625
		<b>483 728</b>	<b>228 358</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>483 728</b>	<b>228 358</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 821 745</b>	<b>104 205 683</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### 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

107 090

-24 330

Årets resultat

598 676

131 420

**705 766**

**107 090**

**Summa eget kapital**

**755 766**

**157 090**

#### Avsättningar

5

Övriga avsättningar

412 480

444 699

**Summa avsättningar**

**412 480**

**444 699**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6, 7

62 212 500

0

**Summa långfristiga skulder**

**62 212 500**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6, 7

0

62 842 500

Leverantörsskulder

881 885

1 046 023

Skulder till koncernföretag

37 194 969

37 766 499

Aktuella skatteskulder

721 576

439 160

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

642 569

1 509 712

**Summa kortfristiga skulder**

**39 440 999**

**103 603 894**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**102 821 745**

**104 205 683**

## 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>-10 650</b>	<b>-13 680</b>	<b>25 670</b>
Disposition fg års resultat		-13 680	13 680	0
Årets resultat			131 420	131 420
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>-24 330</b>	<b>131 420</b>	<b>157 090</b>
Disposition fg års resultat		131 420	-131 420	0
Årets resultat			598 676	598 676
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>107 090</b>	<b>598 676</b>	<b>755 766</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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

### 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 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	96 118 172	19 775 351
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	76 342 821
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 118 172</b>	<b>96 118 172</b>
Ingående avskrivningar	-409 826	0
Årets avskrivningar	-1 639 308	-409 826
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 049 134</b>	<b>-409 826</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 069 038</b>	<b>95 708 346</b>
Bokfört värde byggnader	74 293 687	75 932 995
Bokfört värde mark	19 775 351	19 775 351
	<b>94 069 038</b>	<b>95 708 346</b>

### Not 3 Andelar i samfällighetsförening

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 268 979	0
Inköp	0	8 268 979
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 268 979</b>	<b>8 268 979</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 268 979</b>	<b>8 268 979</b>

### Not 4 Specifikation andelar i samfällighetsförening

Namn	Bokfört värde
Avant Samfällighetsförening	8 268 979
	<b>8 268 979</b>

	Org.nr	Säte
Avant Samfällighetsförening	717921-5418	Göteborg

### Not 5 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatt temporära skillnader fastighet</b>		
Uppskjuten skatteskuld	412 480	444 699
	<b>412 480</b>	<b>444 699</b>

### Not 6 Upplåning

#### 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.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	62 212 500	0
	<b>62 212 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	62 842 500
	<b>0</b>	<b>62 842 500</b>

ank=20250430:2025050200187

**Not 7 Ställda säkerheter**

**2024-12-31**      **2023-12-31**

**Säkerheter ställda till förmån för kreditinstitut**

Fastighetsinteckning

63 000 000

63 000 000

**63 000 000**

**63 000 000**

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2024-12-31**      **2023-12-31**

Förutbetalda hyresinkomster

505 119

389 036

Övriga upplupna kostnader

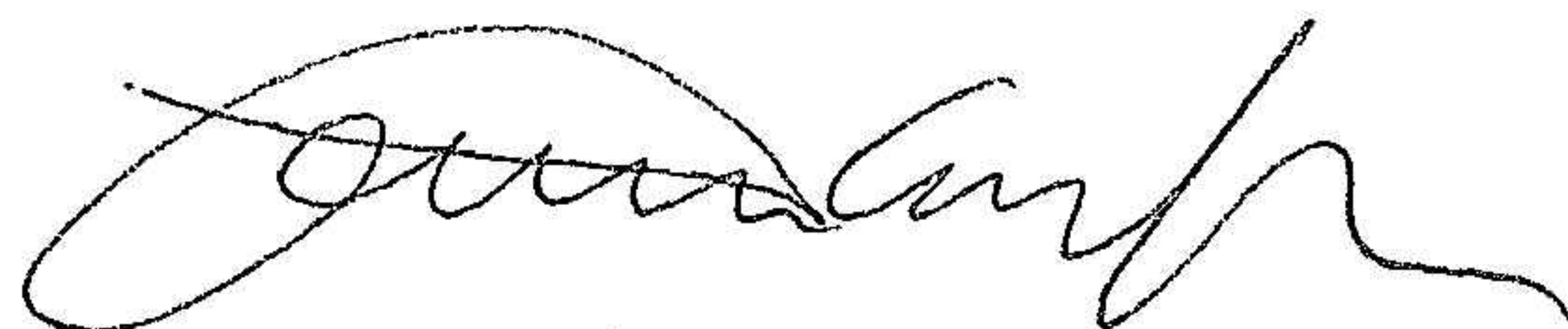
137 450

1 120 675

**642 569**

**1 509 711**

Göteborg den 31 mars 2025



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats *31 mars 2025*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset Rödlönsgången AB, org.nr 559105-4589

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Rödlönsgången AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sverigehuset Rödlönsgången ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Rödlönsgången 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 Rödlönsgången 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 Rödlönsgången AB för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset Rödlönsgången 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.

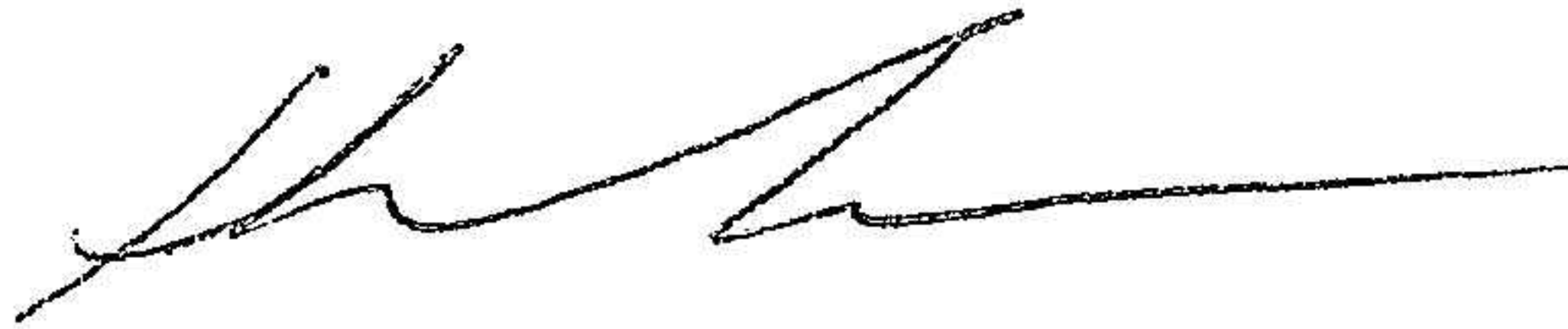
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 31 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor