

Årsredovisning

för

Sverigehuset Göta Nordstaden AB

556720-6676

Räkenskapsåret

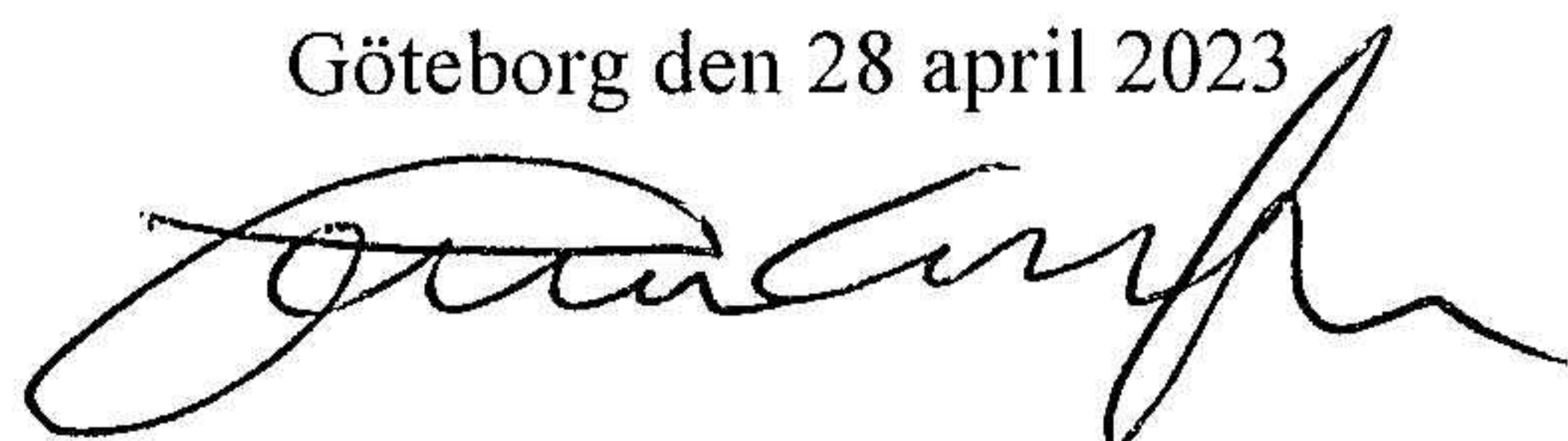
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Göta Nordstaden 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 Göta Nordstaden AB

556720-6676

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Sverigehuset Göta Nordstaden 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

Bolagets verksamhet består av att förvalta fastigheten Göteborg Nordstaden 17:8, Östra Hamngatan 17, belägen i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Ägarförhållanden

Sverigehuset Göta Nordstaden AB 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 nr 556888-8209 är moderbolag och upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 674	7 186	7 172	7 077	6 826
Resultat efter finansiella poster	2 838	2 593	2 609	2 497	2 195
Balansomslutning	105 085	81 500	80 664	79 548	80 024
Soliditet (%)	13,7	14,9	12,5	10,1	7,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 023 074
årets vinst	2 226 057
	14 249 131
disponeras så att i ny räkning överföres	14 249 131

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter		7 674 464	7 186 306
		7 674 464	7 186 306
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 265 494	-1 211 227
Administrationskostnader		-249 262	-248 298
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	3	-1 340 415	-1 357 584
		-2 855 171	-2 817 109
Rörelseresultat		4 819 293	4 369 197
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 775	29 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 993 868	-1 806 223
		-1 981 093	-1 776 284
Resultat efter finansiella poster		2 838 200	2 592 913
Resultat före skatt		2 838 200	2 592 913
Skatt på årets resultat		-612 143	-546 139
Årets resultat		2 226 057	2 046 774

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter (inkl mark)	3	57 243 922	58 291 212
		57 243 922	58 291 212
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	16 519 097	16 519 097
		16 519 097	16 519 097
Summa anläggningstillgångar		73 763 019	74 810 309
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 941
Fordringar hos koncernföretag		31 217 256	6 499 238
Övriga fordringar		13 535	84 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 990	94 272
		31 321 781	6 689 210
Summa omsättningstillgångar		31 321 781	6 689 210
SUMMA TILLGÅNGAR		105 084 800	81 499 519

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

12 023 074

9 976 300

Årets resultat

2 226 057

2 046 774

14 249 131

12 023 074

Summa eget kapital

14 349 131

12 123 074

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

7

87 450 000

0

Summa långfristiga skulder

87 450 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6, 7

1 800 000

68 710 000

Leverantörsskulder

20 622

89 633

Skulder till koncernföretag

572 345

0

Aktuella skatteskulder

160 336

35 347

Övriga skulder

484 797

405 691

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

247 569

135 774

Summa kortfristiga skulder

3 285 669

69 376 445

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

105 084 800

81 499 519

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100 000	7 954 693	2 021 607	10 076 300
Disposition av fg års resultat		2 021 607	-2 021 607	0
Årets resultat			2 046 774	2 046 774
Utgående eget kapital 2021-12-31	100 000	9 976 300	2 046 774	12 123 074
Disposition av fg års resultat		2 046 774	-2 046 774	0
Årets resultat			2 226 057	2 226 057
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	12 023 074	2 226 057	14 349 131

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier á 10 kr

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Sverigehuset Göta Nordstaden 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.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter 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.

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.

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:

Kontorsbyggnader

Stommar	50 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	20-30 år
Övrigt	50 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:

	2022	2021
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	8 738 052	7 810 368
Senare än ett men inom fem år	32 039 524	31 241 472
Förfaller till betalning senare än fem år	0	5 206 912
	40 777 576	44 258 752

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

Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	70 507 909	70 507 909
Inköp	293 125	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 801 034	70 507 909
Ingående avskrivningar	-12 216 697	-10 859 113
Årets avskrivningar	-1 340 415	-1 357 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 557 112	-12 216 697
Utgående redovisat värde	57 243 922	58 291 212

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	1 993 868	1 806 223
Summa	1 993 868	1 806 223

Varav koncerninterna räntor 572 345 kr (980 461 kr).

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 519 097	16 519 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 519 097	16 519 097
Utgående redovisat värde	16 519 097	16 519 097

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	90 600 000	76 000 000
	90 600 000	76 000 000

Not 7 Upplåning

Räntebärande skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	87 450 000	0
	87 450 000	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 800 000	68 710 000
	1 800 000	68 710 000

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

Förfallotider

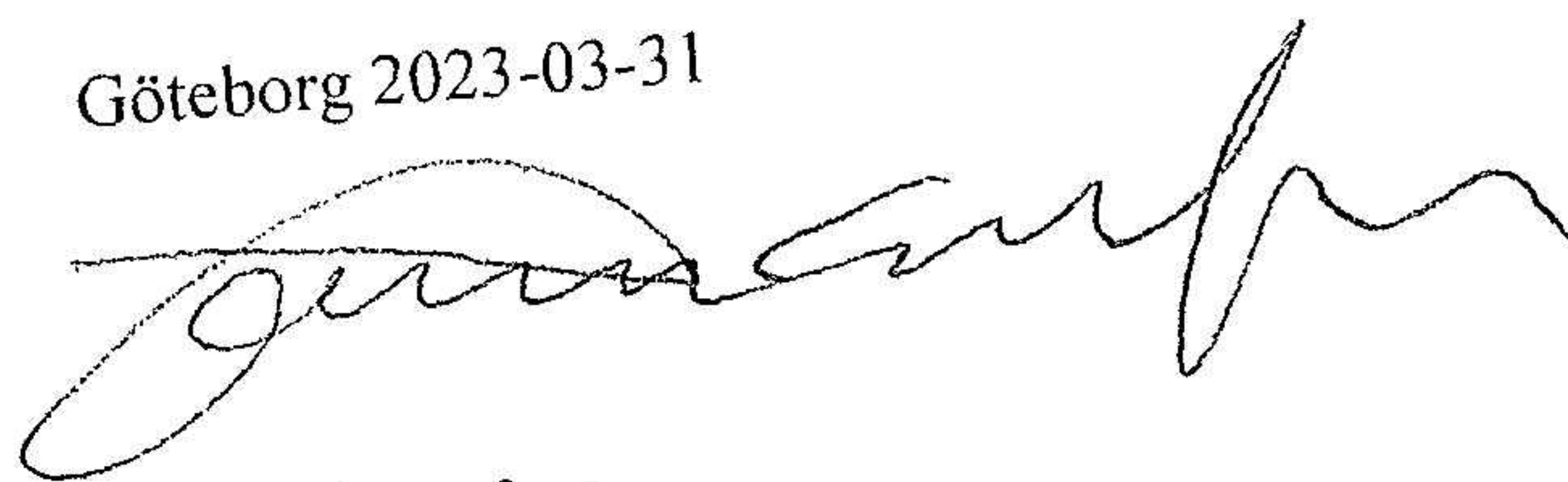
Ingen del av de långfristiga skulderna förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Sverigehuset Göta Nordstaden AB
Org.nr 556720-6676

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	190 400	72 936
Övriga upplupna kostnader	57 169	62 839
	247 569	135 775

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 Göta Nordstaden AB, org.nr 556720-6676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Göta Nordstaden 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 Göta Nordstaden 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 Göta Nordstaden 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 Göta Nordstaden 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. 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 Göta Nordstaden 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.

2

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset Göta Nordstaden 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 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 revisionsssed 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 28 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor