

# Årsredovisning

för

## Sverigehuset i Lundbypark AB

559099-6889

Räkenskapsåret  
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset i Lundbypark 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 Lundbypark AB**

559099-6889

Räkenskapsåret

2022

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har färdigställande och inflyttning skett av bolagets fastighet. Fastigheten innehåller 52 bostäder i hyresrättsform samt kommersiella lokaler i bottenplan.

### Ägarförhållanden

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 117	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	567	-7	-379	0	8
Balansomslutning	117 825	111 097	116 626	44 868	345
Soliditet (%)	0,4	0,2	0,0	0,1	14,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	157 590
årets vinst	205 682
	<b>363 272</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	363 272

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 116 803	0
		<b>5 116 803</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-656 894	0
Administrationskostnader		-484 434	-6 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-1 572 595	0
		<b>-2 713 923</b>	<b>-6 500</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 402 880</b>	<b>-6 500</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 402	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 837 632	-990
		<b>-1 836 230</b>	<b>-990</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>566 650</b>	<b>-7 490</b>
Bokslutsdispositioner		0	200 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>566 650</b>	<b>192 510</b>
Skatt på årets resultat		-360 968	-27 902
<b>Årets resultat</b>		<b>205 682</b>	<b>164 608</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

106 774 474

10 698 910

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

5

0

85 735 350

**106 774 474**

**96 434 260**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andel i samfällighetsförening

6, 7

9 667 398

9 667 398

**9 667 398**

**9 667 398**

**Summa anläggningstillgångar**

**116 441 872**

**106 101 658**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

750

0

Fordringar hos koncernföretag

0

200 000

Övriga fordringar

1 276 008

4 696 080

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

106 694

98 868

**1 383 452**

**4 994 948**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 383 452**

**4 994 948**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**117 825 324**

**111 096 606**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		157 590	-7 018
Årets resultat		205 682	164 608
		<b>363 272</b>	<b>157 590</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>413 272</b>	<b>207 590</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	8	87 429	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>87 429</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	96 037 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>96 037 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	9, 11	0	76 924 110
Leverantörsskulder		42 675	2 500 000
Skulder till koncernföretag		15 822 002	31 004 219
Aktuella skatteskulder		728 903	355 087
Övriga kortfristiga skulder		134 819	105 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 558 724	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 287 123</b>	<b>110 889 016</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 825 324</b>	<b>111 096 606</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>-7 018</b>	<b>164 608</b>	<b>207 590</b>
Disposition av fg års resultat		164 608	-164 608	0
Årets resultat			205 682	205 682
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>157 590</b>	<b>205 682</b>	<b>413 272</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.

### **Finansiella anläggningstillgångar**

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

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

### Not 2 Operationella leasingavtal

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

	2022	2021
Bostäder, parkering m.m. (inom ett år)	6 422 724	0
Kommersiella lokaler, inom ett år	543 612	0
Senare än ett år men inom fem år	1 766 739	0
Senare än fem år	0	0
	<b>8 733 075</b>	<b>0</b>

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år.

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

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	10 698 910	34 749 177
Inköp	0	789 900
Försäljningar/utrangeringar	0	-24 840 167
Omklassificeringar	97 648 159	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 347 069</b>	<b>10 698 910</b>
Årets avskrivningar	-1 572 595	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 572 595</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 774 474</b>	<b>10 698 910</b>
Bokfört värde byggnader	96 075 564	
Bokfört värde mark	10 698 910	10 698 910
	<b>106 774 474</b>	<b>10 698 910</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter	1 837 632	990
	<b>1 837 632</b>	<b>990</b>

Varav koncerninterna räntor 348 991 kr (0 kr)

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	85 735 350	32 306 880
Under året nedlagda kostnader	11 912 809	53 428 470
Omklassificeringar	-97 648 159	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>85 735 350</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>85 735 350</b>

**Not 6 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

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

**Not 7 Andelar i samfällighetsförening**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 667 398	0
Insättning andelskapital	0	9 667 398
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 667 398</b>	<b>9 667 398</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 667 398</b>	<b>9 667 398</b>

**Not 8 Avsättningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader fastighet</b>		
Uppskjuten skatt	87 429	0
	<b>87 429</b>	<b>0</b>

**Not 9 Byggnadskreditiv**

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på byggnadskreditivet uppgår till	0	87 500 000

**Not 10 Upplåning**

Räntebärande skulder	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	96 037 500	0
	<b>96 037 500</b>	<b>0</b>

Förfallotider

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

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

**Not 11 Ställda säkerheter**

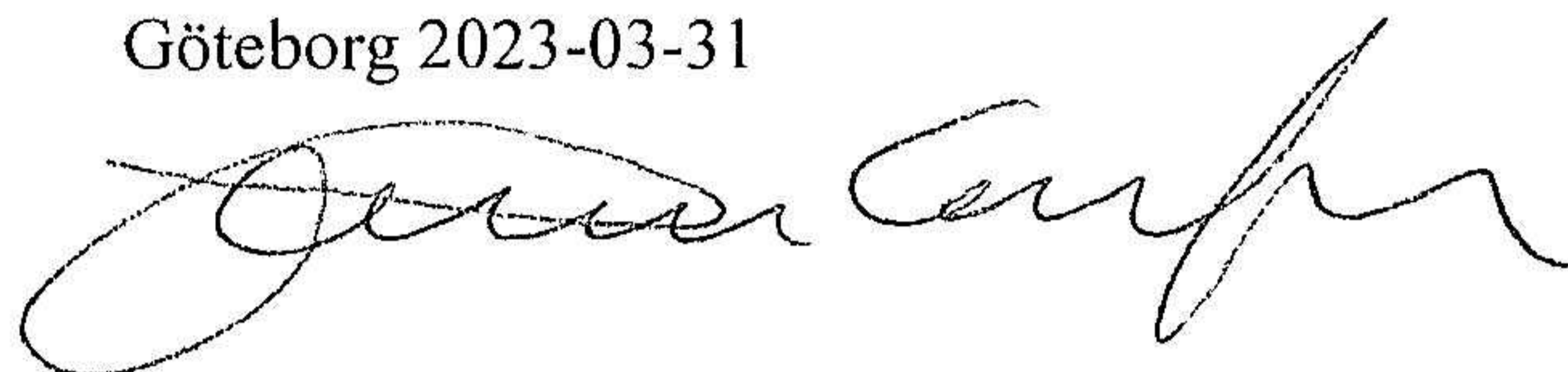
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Avseende skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	97 502 500	97 502 500
	<b>97 502 500</b>	<b>97 502 500</b>

2023053110115

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	78 697	
Förutbetalda hyresinkomster	564 439	0
Övr interimsskulder	3 915 588	0
	<b>4 558 724</b>	<b>0</b>

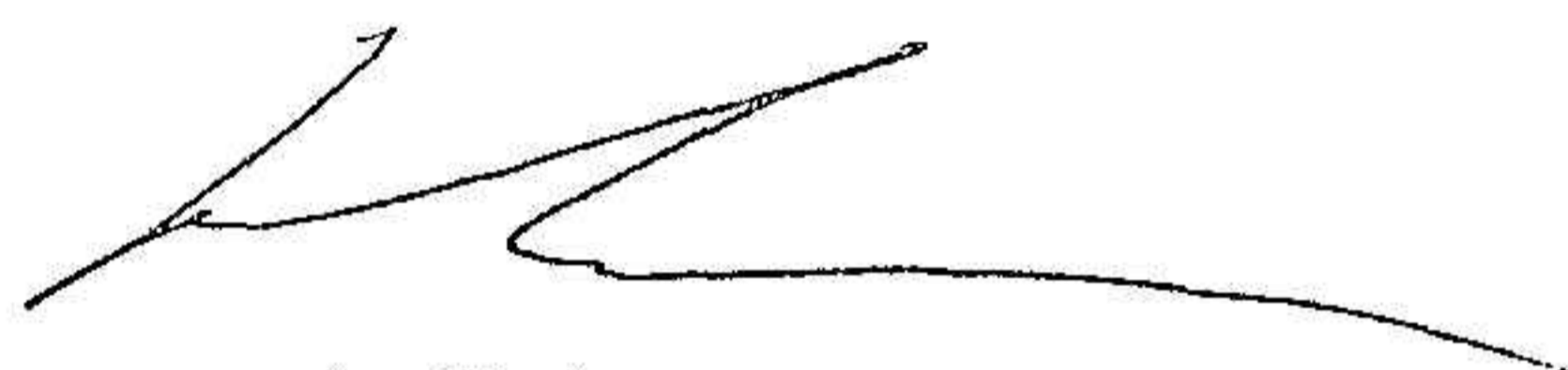
Göteborg 2023-03-31



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 -04-2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset i Lundbypark AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sverigehuset i Lundbypark ABs finansiella ställning per den 31 december 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 i Lundbypark AB.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 i Lundbypark 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.

## 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 i Lundbypark AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisions sed 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 28 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor