

Årsredovisning
för
Sverigehuset i Göteborg AB
556418-9503

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset i Göteborg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 31 mars 2025



Jonas Gustafson

Årsredovisning
för
Sverigehuset i Göteborg AB

556418-9503

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Sverigehuset i Göteborg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

VD:s inledning

2023 var året då bostadsbyggandet tvärnitade. 2024 blev för många i branschen det tuffaste året på länge. Få bostäder byggstartades och det har funnits en stor försiktighet och tröghet på bostadsmarknaden.

Bostadsutveckling är cykliskt och följer makroförutsättningarna. Vi var väl positionerade och det har tjänat oss väl. De bostäder vi haft i produktion under året startade vi i en bättre marknad, med rimliga byggpriser, låsta föreningsräntor och en hög säljgrad. 2024 blev därför ett fantastiskt år för oss där vi fortsatt skörda frukterna från många års hårt arbete. Vi har färdigställt bostadsprojektet Stigbergshyllan med 157 bostadsrätter, som vi är riktigt stolta över. Vid utgången av året hade vi bara två osålda bostadsrätter.

Vi har under året fortsatt uppmärksammas för våra omsorgsfullt genomförda bostadsprojekt. Järntorgsgatan x Brogatan utsågs till Göteborgs bästa byggnad 2024 av Per och Alma Olssons stiftelse. Projektet har också vunnit det nationella priset Årets Bygge 2024. Kvarteret Avant i Lundbypark har uppmärksammas och vann Bengt Lindroos pris 2024. Det gör oss obeskrivligt stolta att slutresultatet uppmärksammas och prisas.

Vi har 655 hyresrätter i egen långsiktig förvaltning i Göteborg, Mölndal och Kungsbacka. 62 procent av vårt bostadsbestånd är nyproducerade hyresrätter (färdigställda mellan 2014 och 2023) med förhandlad presumtionshyra. 19 procent av vårt bostadsbestånd avser nyproducerade bostäder med särskild service och äldreboendeplatser (färdigställda 2017 och 2023). Vi arbetar med en personlig förvaltning av våra hyresrätter, med målet att ha nöjda hyresgäster. Ett kvitto på det är att våra hyresgäster trivs och bor kvar länge hos oss. Vår snittomflyttning i år är endast 16 %.

Den höga inflationen innebärande kostnadshöjningar, i kombination med låga hyreshöjningar, har påverkat vårt driftnetto och våra fastighetsvärden negativt sedan 2023. Vi ser stor utvecklingspotential i denna del med förväntade lagändringar kring presumtionshyror och förväntade högre hyreshöjningar.

Vi är organiserade effektivt med 12 anställda nyckelpersoner. Denna organisation hanterar såväl projektutveckling som förvaltning av det egna fastighetsbeståndet. Våra förvaltningsfastigheter gör att vi har ett tryggt kassaflöde även i tider då det är svårt att få ihop kalkylen för nya byggstarter. Vår belåningsgrad är 56 %. Vi har under året fokuserat på att planera och bygga värde i våra pågående detaljplaner, för att vara startklara så fort marknadsförutsättningarna förändras. Vi har en enorm styrka i vår långsiktighet och våra stabila kassaflöden.

Vi har under året genomfört två förvärv. Ett långsiktigt strategiskt förvärv avseende en fastighet på Redegatan i Göteborg. Vi avser att driva detaljplan för att skapa bostadsrätter på platsen. På fastigheten finns ett positivt planbesked med preliminär planstart 2027.

Vi har också förvärvat två fastigheter längs Bifrostgatan i Mölndal, där vi avser att byggstarta bostadsprojekt redan under 2025. Fastigheterna har lagakraftvunnen detaljplan som medger

bostadsbyggnation.

/Anna Henriksson,
VD Sverigehuset

Detta är Sverigehuset

Sverigehuset grundades 1992 och har sedan starten uppfört över 2700 bostäder. Sverigehuset är ett fastighetsutvecklingsbolag som utvecklar och förädlar bostadsprojekt samt förvaltar befintligt hyresbestånd. Sverigehuset äger och förvaltar 655 hyresrätter och cirka 45 000 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 Neudi 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 655 hyresbostäder i egen förvaltning och cirka 45 000 kvm kommersiella ytor, med fastigheter i Göteborg, Mölndal, och Kungälv. Vår målsättning är att successivt utöka vårt hyresrättsbestånd genom främst nyproduktion.

Sverigehuset har tolv anställda fördelade på förvaltning och projektutveckling. Sverigehuset har egen personal för förvaltning och uthyrning av våra hyresfastigheter. I projektorganisationen är projektutvecklare och projektledare anställda. I övrigt samarbetar Sverigehuset med mäklare, kommunikationsbyråer, tekniska konsulter, arkitekter och entreprenörer för genomförande av

utvecklingsprojekt. Våra anställda är av yttersta vikt för oss som bolag. Vi har mycket låg sjukfrånvaro, endast 0,03%. För att verka för en god arbetsmiljö och säkerställa att vår personal får förutsättningar att må bra har vi inlett ett samarbete med Aktivitus. Vi erbjuder hälso/coachingsamtal och hälsotester, i syfte att aktivt förflytta vår personal till ett än mer sunt och hälsosamt liv. Årsvisa uppföljningar sker och syftar till att hitta individuella målsättningar och göra livsstilsförändringar för att nå dessa.

Företagskulturella pelare

Modiga

Med en stark tro på varandra och oss själva utmanar vi satta mönster. Vi bryter loss, testar nytt och tar täten. Det bottnar sig i en förkärlek för utmärkande arkitektur och hållbar design. Vi vill göra avtryck på såväl hus som bransch. Därför är inget projekt det andra likt. Idag och imorgon.

Engagerade

Vi bryr oss på riktigt. Från balkongstorlek till badrumskakel. Från platsens förutsättningar till byggets möjligheter. För vi skapar hem. Hem med det lilla extra - för alla. Och med det stora engagemanget ställer vi inte bara krav på våra entreprenörer. Vi vårdar relationerna och är aldrig sena med den konstruktiva kritiken, skrattet och komplimangen. För vi vet och tror: att det är engagemanget som skapar förutsättningar för mod och gemenskap.

Tillsammans

Vi skapar och förvaltar - tillsammans. Vi är det familjära bolaget med det stora engagemanget. Det syns i allt vi gör, från nyfikenheten i varandras projekt till hur vi firar. Lika starka och rustade som våra projekt, är också vår familj. Tillsammans är vi Sverigehuset.

Hållbarhetsarbete

Sverigehuset ska långsiktigt utveckla hållbara bostäder med låg miljö- och klimatpåverkan. Vår bransch har stor inverkan på miljön, inte minst genom energiförbrukning, råmaterialutvinning och CO2-utsläpp som är kopplade till vår verksamhet. Vi har gått med i initiativet *Handslaget för återbruk och plattformen för klimatneutralt byggande* och har inom ramen för de samarbetena gjort en rad åtaganden.

Social hållbarhet

För oss är social hållbarhet en grundläggande fråga som genomsyrar vår verksamhet. Sverigehuset skapar gärna kvarter med blandade upplåtelseformer, alltid i kombination med bra gemensamma ytor och mötesplatser.

Sverigehuset tar ett aktivt samhällsansvar. Vi deltar till exempel i samarbete med Göteborgs och Mölndals stad samt en rad organisationer förankrade i civilsamhället kring hur vi gemensamt ska lösa bostadsbehovet för de människor som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Vi har under året haft flera bostäder uthyrda till hyresgäster med förtur av sociala skäl.

Sverigehuset väljer varje år att stödja viktiga samhällsinitiativ. I år har vi stöttat stiftelsen *Mitt Livs Val* som arbetar för ett inkluderande samhälle där unga har förutsättningar att påverka sin framtid. Stiftelsen arbetar för att sänka tröskeln till högre utbildning och på sikt in på arbetsmarknaden för unga nyanlända (16-23 år). Vi har också stöttat Göteborgs Stadsmission.

Vi tycker det är viktigt att det finns förutsättningar att stötta lokalt föreningsliv med ideell tid. Vi har därför en modell som innebär att om våra anställda engagerar sig ideellt i lokalt föreningsliv, stöttar även Sverigehuset aktuell förening med ett ekonomiskt bidrag. Under året har sådant bidrag erhållit av två

föreningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har Sverigehuset haft 157 bostadsrätter i produktion. Sverigehuset hade vid ingången av 2024 totalt 31 bostäder till salu i pågående projekt, och under 2024 såldes 29 av dessa. Per 2024-12-31 hade vi två färdigställda osålda bostäder.

Sverigehuset har cirka 2000 bostadsbyggrätter i pågående detaljplanering.

Färdigställda projekt

Stigbergshyllan

Projektet innehåller totalt 157 bostadsrätter. Bostäderna färdigställdes i mars respektive augusti 2024. Vid räkenskapsårets utgång var 155 av de totalt 157 bostäderna sålda.

Projekt i tidiga skeden

Sverigehuset har under året arbetat aktivt med planarbeten för nya projekt vilket är en viktig del för bolagets framtida verksamhet.

Forsgaard, Kungsbacka

Detaljplanarbetet pågår. Samråd genomfördes under 2023 och sedan dess har genomförandestudie pågått parallellt med framtagande av granskningshandlingar. Planen är att kunna tillskapa cirka 400 bostäder, både hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter, vid Forsgårdens golfklubb i Kungsbacka.

I Skogen, Björlanda

Detaljplanearbete pågår. För närvarande tillskapas byggrätter för cirka 100 bostäder i småskalig bebyggelsestruktur.

Torslanda Community

Detaljplanearbete pågår. Förhoppningen är att kunna tillskapa cirka 1000 bostäder i olika upplåtelseformer i området.

Under året har forskningsprojektet "Principer för hälsosamma bostadsgårdar genom neuroarkitektur -Torslanda Com" pågått. Forskningsprojektet kommer att arbeta fram ett konceptprogram med principer för utformning av bostadsgårdar som främjar hälsa. Via en research by design-metodik, som kombinerar ämnesområdena arkitektur, landskapsarkitektur, neurovetenskap och miljöpsykologi, kommer projektet utveckla neuroarkitektur-forskning och undersöka hur utformningen av den yttre miljön och relationen mellan bostadsgård och hus påverkar människors hälsa. Projektets resultat förväntas föra det neuroarkitektoniska kunskapsfältet framåt och generera ett forskningsbaserat och brett applicerbart konceptprogram för bostadsgårdars designprinciper.

I centrum för forskningsprojektet står det kommande utvecklingsområdet Torslanda Com, vilket kommer att utgöra en testbed. Forskningsstudien finansieras av LBF forskningsstiftelse i samverkan med Sverigehuset och Akademiska Hus.

Hindås Backe

Detaljplanearbetet pågår med ambitionen att tillskapa upp emot 300 bostäder i en småskalig bebyggelsestruktur.

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.

Brobacken, Lerum

Sverigehuset har under 2020 förvärvat en fastighet med två byggnader på Brobacken i Lerum. Under året har positivt planbesked meddelats med preliminär planstart under 2026. Preliminärt kan cirka 50 bostäder i flerbostadshus tillskapas.

Kvisljungeby, Björlanda

Sverigehuset har under 2022 förvärvat mark i Kvisljungeby, Göteborg. Positivt planbesked har beviljats med preliminär planstart 2025

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 fortsatt svag under 2024, med få byggstarter och ett stort utbud av färdigställda osålda bostadsrätter. Gradvis sänkta räntor förväntas påverka bostadsmarknaden positivt på sikt.

Sverigehuset är väl positionerat med få osålda bostadsrätter.

I vår projektportfölj har vi mark som vi avser att detaljplanelägga för bostäder i Göteborg med kranskommuner motsvarande ytterligare cirka 2000 byggrätter. Vi fokuserar på att få fram lagakraftvunna detaljplaner för våra markområden så effektivt som möjligt.

Sverigehusets väsentliga risker avser 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 2023 var bostadsmarknaden fortsatt pressad under 2024. Räntesänkning under året kommer förhoppningsvis gynna försäljningen av färdigställda bostäder. Efterfrågan på bostäder är fortsatt stark i Göteborg med omnejd. Vi har byggrätter i attraktiva områden. Vi driver tidiga skeden med målet att skapa flexibla detaljplaner, där plats, produkt och pris stämmer överens med kundens efterfrågan och köpkraft.

Sverigehuset påverkas av politiska beslut avseende företagsbeskattning och fastighetsskatt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	52 433	116 488	72 372	63 239	32 637
Resultat efter finansiella poster	61 367	207 862	-369	54 641	28 158
Balansomslutning	654 846	713 750	602 707	445 373	377 608
Antal anställda	0	8	8	7	7
Soliditet (%)	95,1	80,4	64,2	90,5	93,2
Avkastning på totalt kap. (%)	9,4	29,8	0,2	12,3	7,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Försäljning har fortsatt under inledningen av 2025 med en såld bostad under januari.

Under februari 2025 har den fördjupade översiktsplanen för Kode antagits av kommunfullmäktige. Vi ser därför positivt på möjligheten att få planbesked för att så småningom påbörja planarbete för bostäder i Halltorp, Kode.

I övrigt inga väsentliga händelser noterade efter räkenskapsårets utgång som påverkar siffrorna i årsredovisningen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	559 112 244
årets vinst	61 134 980
	620 247 224
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	24 000 000
i ny räkning överföres	596 247 224
	620 247 224

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

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2

52 433

116 488

Övriga rörelseintäkter

251

84

52 684

116 572

Rörelsens kostnader

Mark- och byggnadskostnader

-26 737

-88 573

Personalkostnader

3

-21 186

-11 644

Övriga externa kostnader

4, 5

-2 894

-3 600

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-210

-60

-51 027

-103 877

Rörelseresultat

1 657

12 695

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

7

51 243

199 483

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 470

803

Räntekostnader och liknande resultatposter

8

-3

-5 119

59 710

195 167

Resultat efter finansiella poster

61 367

207 862

Resultat före skatt

61 367

207 862

Skatt på årets resultat

9

-232

-1 576

Årets resultat

61 135

206 286

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier

6

805

1 015

805

1 015

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

10, 11

9 335

571

Fordringar hos koncernföretag

223 366

418 092

Uppskjutna skattefordringar

9

2 896

2 034

235 597

420 697

Summa anläggningstillgångar

236 402

421 712

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Lager av projektfastigheter

60 510

49 000

60 510

49 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

469

2 571

Fordringar hos koncernföretag

323 068

122 327

Aktuella skattefordringar

7 034

5 703

Övriga kortfristiga fordringar

26 965

112 288

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

364

116

357 900

243 005

Kassa och bank

14

13

Summa omsättningstillgångar

418 424

292 018

SUMMA TILLGÅNGAR

654 826

713 730

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000	2 000
Reservfond		400	400
		2 400	2 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		559 112	364 826
Årets resultat		61 135	206 286
		620 247	571 112
Summa eget kapital		622 647	573 512
Avsättningar			
Övriga avsättningar	13	14 060	9 872
Summa avsättningar		14 060	9 872
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	0	1 439
Summa långfristiga skulder		0	1 439
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 404	7 762
Skulder till koncernföretag		0	47 933
Övriga kortfristiga skulder		389	49 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	15 326	23 714
Summa kortfristiga skulder		18 119	128 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17	654 826	713 730

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	2 000	400	384 826	387 226
Utdelning			-20 000	-20 000
Årets resultat			206 286	206 286
Utgående eget kapital 2023-12-31	2 000	400	571 112	573 512
Utdelning			-12 000	-12 000
Årets resultat			61 135	61 135
Utgående eget kapital 2024-12-31	2 000	400	620 247	622 647

Aktiekapitalet består av 20 000 aktier med kvotvärde 100 kr

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

61 367

207 862

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

18

4 398

3 584

Betald skatt

-2 426

-97

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

63 339

211 349

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

-11 510

-28 178

Förändring av kundfordringar

2 102

7 116

Förändring av kortfristiga fordringar

31 128

-140 438

Förändring av leverantörsskulder

-5 358

-2 648

Förändring av kortfristiga skulder

-58 936

-26 126

Kassaflöde från den löpande verksamheten

20 765

21 075

Investeringsverksamheten

Investeringar dotterbolag

-8 764

-25

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-1 049

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-8 764

-1 074

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning

-12 000

-20 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-12 000

-20 000

Årets kassaflöde

1

1

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

13

12

Likvida medel vid årets slut

14

13

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 intäcksredovisas 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 intäcksredovisningen 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 anställde 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 provas 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.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

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

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Vidarefakturering markutvecklingskostnader	52 425	116 488
Summa	52 425	116 488

Not 3 Medelantal anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	8	8

Not 4 Ersättning till revisorer

	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdrag	441	337
Skatterådgivning	34	32
	476	369

Not 5 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter, som skall erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	886	873
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	3 322	3 275
	4 208	4 148
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	757	1 052
Utgående redovisat värde	757	1 052

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyra fastigheter/lokaler. Övriga leasingavgifter avser främst billeasingkostnader.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 189	139
Inköp	0	1 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 189	1 189
Ingående avskrivningar	-174	-114
Årets avskrivningar	-210	-60
Utgående ackumulerade avskrivningar	-384	-174
Utgående restvärde enligt plan	805	1 015

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	50 000	199 483
	50 000	199 483

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	3	5 119
Summa	3	5 119
Varav räntor till koncernbolag	0	4 939

Not 9 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

	2024	2023
uppskjuten skatt på temporära skillnader kopplat till vinstavräkning av markförsäljning	2 896	2 034
Belopp vid årets utgång	2 896	2 034

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	571	546
Nystartade dotterbolag	25	25
Nyemission dotterbolag	8 985	0
Likvidation dotterbolag	-246	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 335	571
Utgående redovisat värde	9 335	571

Not 11 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	0
Sverigehuset Projektutv i Nya Hovås 2 AB	100%	100%	500	0
Sverigehuset på Järntorget AB	100%	100%	500	50
Sverigehuset Projektutv i Lundbypark AB	100%	100%	500	0
Sverigehuset Projektutv i Lundbypark 2	100%	100%	500	0
Sverigehuset i Krokslätt Holding AB	100%	100%	500	0
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
Sverigehuset Projektutv Kvisljungeby AB	100%	100%	100	25
Sverigehuset Projektutv Bostad 1 AB	100%	100%	100	25
Sverigehuset Projektutv i Nordtag AB	90,1%	90,1%	90	8 985
				9 335

	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
Sverigehuset Projektutv Kvisljungeby AB	559421-4271	Göteborg

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	364	116
	364	116

Not 13 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Garantiavsättning för avslutade projekt	14 060	9 872
	14 060	9 872

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	15 000	15 000
	15 000	15 000

Not 15 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder till koncernföretag	0	1 439
	0	1 439

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	7 811	664
Upplupna semlöner	1 529	1 488
Upplupna sociala avgifter	2 372	1 107
Bedömda tillkommande projektkostnader	3 430	20 233
Övriga poster	172	172
Förutbetalda hyresinkomster	11	51
	15 326	23 714

2025043005653

Not 17 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantiförbindelser	0	0
Borgensåtagande till förmån för dotterbolag	19 079	19 079
Summa ansvarsförbindelser	19 079	19 079

Not 18 Ej kassapåverkande poster

	2024-12-31	2023-12-31
Justering för ej kassapåverkande poster		
Avsättning för garantier avslutade projekt	4 188	3 524
Avskrivningar	210	60
Summa ej kassapåverkande poster	4 398	3 584

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

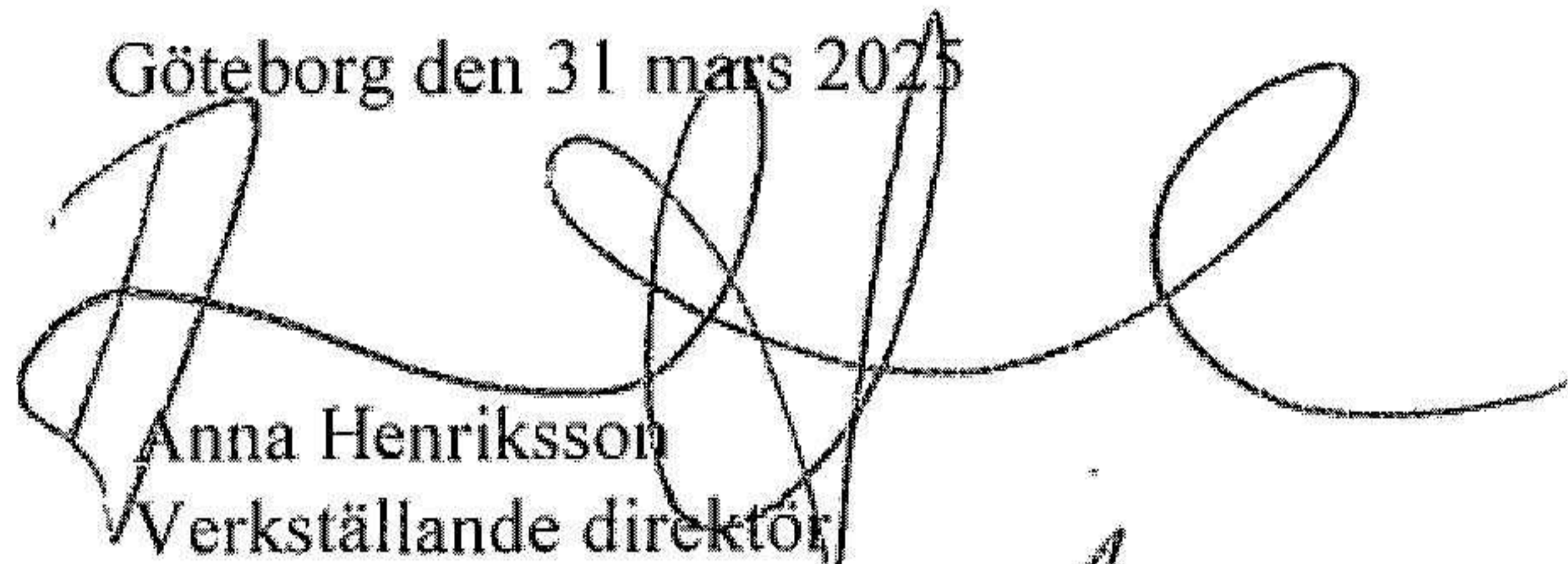
2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	559 112 244
årets vinst	61 134 980
	620 247 224
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	24 000 000
i ny räkning överföres	596 247 224
	620 247 224

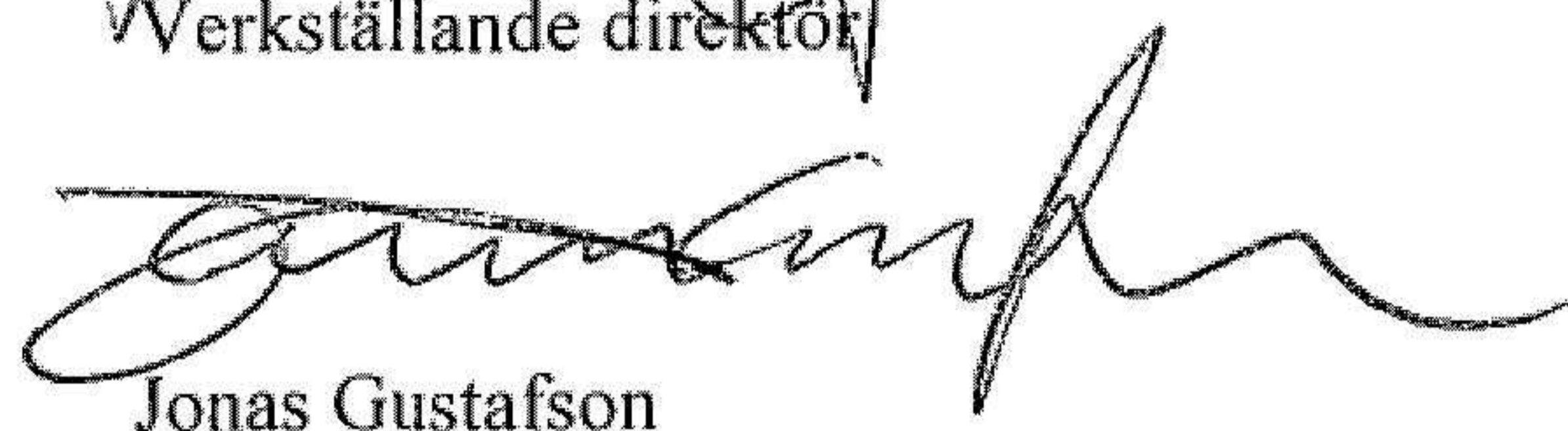
Göteborg den 31 mars 2025



Anna Henriksson
Verkställande direktör



Fabian Hielte



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats 31 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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, 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 31 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor