

# Årsredovisning

för

## Sverigehuset Göta Nordstaden AB

556720-6676

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Göta Nordstaden 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 Göta Nordstaden AB**

556720-6676

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Sverigehuset Göta Nordstaden 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 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 notera under räkenskapsåret.

### 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	9 072	8 743	7 674	7 186	7 172
Resultat efter finansiella poster	3 585	3 583	2 838	2 593	2 609
Balansomslutning	106 915	105 980	105 085	81 500	80 664
Soliditet (%)	18,7	16,2	13,7	14,9	12,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 066 350
årets vinst	2 776 138
	<b>19 842 488</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 842 488

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Hysesintäkter		9 071 986	8 742 781
		<b>9 071 986</b>	<b>8 742 781</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 364 658	-1 360 343
Administrationskostnader		-253 694	-232 862
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	3	-1 288 860	-1 288 860
		<b>-2 907 212</b>	<b>-2 882 065</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 164 774</b>	<b>5 860 716</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		964	2 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 580 291	-2 280 810
		<b>-2 579 327</b>	<b>-2 277 992</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 585 447</b>	<b>3 582 724</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 585 447</b>	<b>3 582 724</b>
Skatt på årets resultat		-809 309	-765 505
<b>Årets resultat</b>		<b>2 776 138</b>	<b>2 817 219</b>

<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>			
Förvaltningsfastigheter (inkl mark)	3	54 666 202	55 955 062
		<b>54 666 202</b>	<b>55 955 062</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	16 519 097	16 519 097
		<b>16 519 097</b>	<b>16 519 097</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 185 299</b>	<b>72 474 159</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 688
Fordringar hos koncernföretag		35 453 227	33 396 565
Övriga fordringar		227 401	66 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 204	38 442
		<b>35 729 832</b>	<b>33 505 396</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 729 832</b>	<b>33 505 396</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 915 131</b>	<b>105 979 555</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 066 350	14 249 131
Årets resultat		2 776 138	2 817 219
		<b>19 842 488</b>	<b>17 066 350</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 942 488</b>	<b>17 166 350</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6		
	7	0	85 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>85 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	85 650 000	1 800 000
Leverantörsskulder		77 332	26 662
Aktuella skatteskulder		389 871	364 413
Övriga skulder		467 815	505 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	387 625	466 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>86 972 643</b>	<b>3 163 205</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 915 131</b>	<b>105 979 555</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>12 023 074</b>	<b>2 226 057</b>	<b>14 349 131</b>
Disposition av fg års resultat		2 226 057	-2 226 057	0
Årets resultat			2 817 219	2 817 219
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>14 249 131</b>	<b>2 817 219</b>	<b>17 166 350</b>
Disposition av fg års resultat		2 817 219	-2 817 219	0
Årets resultat			2 776 138	2 776 138
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>17 066 350</b>	<b>2 776 138</b>	<b>19 942 488</b>

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:

	2024	2023
<b>Kommersiella lokaler</b>		
Inom ett år	9 392 300	9 258 408
Senare än ett men inom fem år	31 424 800	24 689 088
Förfaller till betalning senare än fem år	0	0
	<b>40 817 100</b>	<b>33 947 496</b>

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

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	70 801 034	70 801 034
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 801 034</b>	<b>70 801 034</b>
Ingående avskrivningar	-14 845 972	-13 557 112
Årets avskrivningar	-1 288 860	-1 288 860
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 134 832</b>	<b>-14 845 972</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 666 202</b>	<b>55 955 062</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 580 291	2 280 810
<b>Summa</b>	<b>2 580 291</b>	<b>2 280 810</b>

Varav koncerninterna räntekostnader 0 kr (0 kr).

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 519 097	16 519 097
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 519 097</b>	<b>16 519 097</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 519 097</b>	<b>16 519 097</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

**2024-12-31**                      **2023-12-31**

**Avseende Skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckning

90 600 000

90 600 000

**90 600 000**

**90 600 000**

**Not 7 Upplåning**

Räntebärande skulder

**2024-12-31**

**2023-12-31**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

0

85 650 000

**0**

**85 650 000**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

85 650 000

1 800 000

**85 650 000**

**1 800 000**

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

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	314 764	412 061
Övriga upplupna kostnader	72 862	54 753
	<b>387 626</b>	<b>466 814</b>

Göteborg 2025-03-31



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats *31 mars 2025*

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 2024.

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 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 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](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 Göta Nordstaden 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 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 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