

# Årsredovisning

för

## Sverigehuset Förvaltning AB

556985-9142

Räkenskapsåret

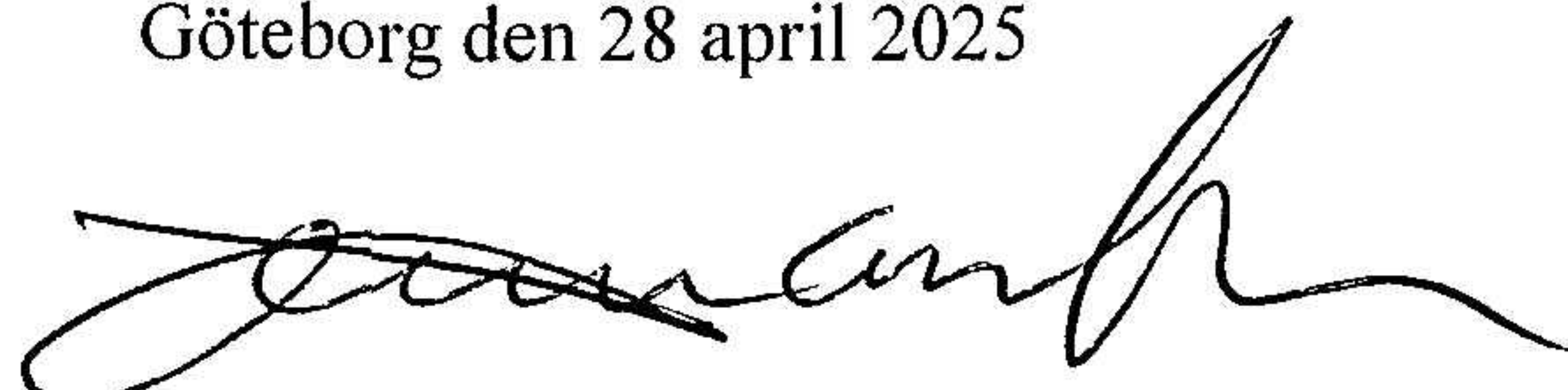
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Förvaltning 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 28 april 2025



Jonas Gustafson

**Årsredovisning**  
för  
**Sverigehuset Förvaltning AB**  
556985-9142  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Sverigehuset Förvaltning 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

Bolaget började sin verksamhet år 2014. Bolaget skall ska äga och förvalta aktier i dotterbolag samt bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet. Bolagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Bolagets dotterbolag äger och förvaltar bostadsfastigheter och fastigheter med kommersiella lokaler. Totalt äger och förvaltar bolagets dotterbolag 655 bostäder och drygt 42 800 kvm kommersiella lokaler i Göteborgsområdet. Marknadsvärdet på dotterbolagens befintliga fastigheter uppskattas till cirka 2 600 MSEK.

Bolaget ägs till 100% av Sverigehuset Fastigheter AB, org nr 556888-8209 vilket är moderbolag i den koncern där Sverigehuset Förvaltning AB ingår och som upprättar koncernredovisning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	8 155	7 319	6 851	5 233	4 072
Resultat efter finansiella poster	-4 027	-3 539	-941	-869	-1 255
Balansomslutning	457 489	457 109	452 018	453 696	422 711
Antal anställda	4	4	4	4	5
Soliditet (%)	61,7	62,7	64,3	64,3	69,2

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	286 698 898
årets förlust	-4 261 903
	<b>282 436 995</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	282 436 995

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

8 154 671

7 319 010

Övriga rörelseintäkter

27 510

33 212

**8 182 181**

**7 352 222**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-3 092 381

-2 883 629

Personalkostnader

2

-3 459 974

-3 082 229

**-6 552 355**

**-5 965 858**

### Rörelseresultat

**1 629 826**

**1 386 364**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 730

1 471

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-5 659 439

-4 926 419

**-5 656 709**

**-4 924 948**

### Resultat efter finansiella poster

**-4 026 883**

**-3 538 584**

### Resultat före skatt

**-4 026 883**

**-3 538 584**

Skatt på årets resultat

-235 020

-201 452

### Årets resultat

**-4 261 903**

**-3 740 035**

<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>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	80 000	80 000
		<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5, 6	452 453 180	451 953 180
Fordringar hos koncernföretag	7	4 057 995	4 057 995
		<b>456 511 175</b>	<b>456 011 175</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>456 591 175</b>	<b>456 091 175</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 758	88 523
Övriga kortfristiga fordringar		328 084	421 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		565 668	507 650
		<b>897 510</b>	<b>1 017 771</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>897 510</b>	<b>1 017 771</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>457 488 685</b>	<b>457 108 946</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

286 698 898

290 438 932

Årets resultat

-4 261 903

-3 740 035

**282 436 995**

**286 698 897**

**Summa eget kapital**

**282 486 995**

**286 748 897**

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till koncernföretag

62 656 870

62 656 870

**Summa långfristiga skulder**

**62 656 870**

**62 656 870**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

614 106

548 968

Skulder till koncernföretag

110 270 412

106 078 773

Aktuella skatteskulder

187 985

271 257

Övriga kortfristiga skulder

380 522

140 147

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

891 795

664 034

**Summa kortfristiga skulder**

**112 344 820**

**107 703 179**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**457 488 685**

**457 108 946**

## 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 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>291 559 645</b>	<b>-1 120 712</b>	<b>290 488 933</b>
Disposition av fg års resultat		-1 120 712	1 120 712	0
Årets resultat			-3 740 035	-3 740 035
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>290 438 933</b>	<b>-3 740 035</b>	<b>286 748 898</b>
Disposition av fg års resultat		-3 740 035	3 740 035	0
Årets resultat			-4 261 903	-4 261 903
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>286 698 898</b>	<b>-4 261 903</b>	<b>282 486 995</b>

Aktiekapitalet består av 500 aktier á 100 kr.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Sverigehuset Förvaltning AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

##### Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

#### 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.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

#### 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avser inventarier och konst. Avskrivning sker över fem år. Konst skrivs ej av.

#### 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 prövas individuellt.

#### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

### **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.

### **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 Medelantalet anställda**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Medelantalet anställda	4	4

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående anskaffningsvärde	325 818	325 818
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>325 818</b>	<b>325 818</b>
Ingående avskrivningar	-245 818	-245 818
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-245 818</b>	<b>-245 818</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till koncernföretag	5 655 350	4 926 353
Övriga räntekostnader	67	66
	<b>5 655 417</b>	<b>4 926 419</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	451 953 180	446 953 180
Inköp	500 000	5 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>452 453 180</b>	<b>451 953 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>452 453 180</b>	<b>451 953 180</b>

ank=20250430;2025050204151

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

<b>Koncern</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Sverigehuset Havskatten 3 AB	100%	100%	1 000	30 644 612
Sverigehuset Havskatten 17 AB	100%	100%	1 000	77 041 414
Sverigehuset Bifrostgatan AB	100%	100%	1 000	62 865 530
Sverigehuset Hinderbanan AB	100%	100%	500	31 124 865
Sverigehuset i Tölö Gårdar AB	100%	100%	500	50 000
Sverigehuset i Lundbypark AB	100%	100%	500	50 000
Sverigehuset Korstörnegatan AB	100%	100%	500	50 000
Sverigehuset Hjalmar Brantingsgatan AB	100%	100%	1 000	100 000
Sverigehuset Göta Nordstaden AB	100%	100%	10 000	68 829 387
Sverigehuset Hallska Huset AB	100%	100%	4 000	103 711 494
Sverigehuset Företagsbostäder AB	100%	100%	500	50 000
Sverigehuset Hangarvägen 4 AB	100%	100%	1 500	30 411
Sverigehuset på Brobacken AB	100%	100%	50	7 302 906
Sverigehuset Hangarvägen 2 AB	100%	100%	500	26 772 469
Sverigehuset Hangarvägen 16-18 AB	100%	100%	500	18 992 005
Sverigehuset Hangarvägen 12	100%	100%	1 000	10 207 497
Sverigehuset Rödgårdsvägen AB	100%	100%	1 000	14 591 240
Sverigehuset Rödlönsgången AB	100%	100%	500	39 350
				<b>452 453 180</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Sverigehuset Havskatten 3 AB	556723-6186	Göteborg
Sverigehuset Havskatten 17 AB	556723-6079	Göteborg
Sverigehuset Bifrostgatan AB	556869-0035	Göteborg
Sverigehuset Hinderbanan AB	556908-8452	Göteborg
Sverigehuset i Tölö Gårdar AB	559013-9381	Göteborg
Sverigehuset i Lundbypark AB	559099-6889	Göteborg
Sverigehuset Korstörnegatan AB	559105-4621	Göteborg
Sverigehuset Hjalmar Brantingsgatan AB	559107-8232	Göteborg
Sverigehuset Göta Nordstaden AB	556720-6676	Göteborg
Sverigehuset Hallska Huset AB	556140-4012	Göteborg
Sverigehuset Företagsbostäder AB	559171-0479	Göteborg
Sverigehuset Hangarvägen 4 AB	556886-2923	Göteborg
Sverigehuset på Brobacken AB	559037-6355	Göteborg
Sverigehuset Hangarvägen 2 AB	559062-5926	Göteborg
Sverigehuset Hangarvägen 16-18 AB	556834-3320	Göteborg
Sverigehuset Hangarvägen 12	556795-7948	Göteborg
Sverigehuset Rödgårdsvägen AB	556805-1782	Göteborg
Sverigehuset Rödlönsgången AB	559105-4589	Göteborg

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 057 995	4 057 995
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 057 995</b>	<b>4 057 995</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 057 995</b>	<b>4 057 995</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Långfristiga skulder till koncernföretag	62 656 870	62 656 870
	<b>62 656 870</b>	<b>62 656 870</b>

Ingen amorteringsplan finns för de långfristiga koncerninterna skulderna.

ank=20250430;2025050204153

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	242 263	0
Upplupna semlöner	376 719	439 816
Upplupna sociala avgifter	251 813	191 968
Övriga poster	21 000	32 250
<b>Summa</b>	<b>891 795</b>	<b>664 034</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 Förvaltning AB, org.nr 556985-9142

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Förvaltning 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 Förvaltning 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 Förvaltning 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 Förvaltning 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 Förvaltning 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 Förvaltning 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