

# Årsredovisning

för

## Sverigehuset Havsk 3 AB

556723-6186

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Havsk 3 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 Havsk 3 AB**  
556723-6186  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Sverigehuset Havsk 3 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

Sverigehuset Havsk 3 AB:s verksamhet består av att förvalta fastigheten Mölndal Hummern 2. Bolagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Bolagets förvaltning och administration ombesörjs av Sverigehuset Förvaltning AB.

### Ägarförhållanden

Sverigehuset Havsk 3 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.

### 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	15 859	14 853	14 008	13 861	13 561
Resultat efter finansiella poster	3 961	2 727	3 312	1 634	4 344
Balansomslutning	175 750	193 767	193 570	194 619	164 813
Soliditet (%)	17,6	14,3	13,3	11,9	13,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 626 838
årets vinst	3 211 367
	<b>30 838 205</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	30 838 205

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2, 3	15 859 484	14 853 476
Övriga rörelseintäkter		112 708	634 030
		<b>15 972 192</b>	<b>15 487 506</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-5 390 090	-5 390 071
Administrativa kostnader		-952 599	-1 096 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-3 179 491	-3 240 820
		<b>-9 522 180</b>	<b>-9 727 609</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 450 012</b>	<b>5 759 897</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 977	9 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 494 216	-3 042 913
		<b>-2 489 239</b>	<b>-3 033 330</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 960 773</b>	<b>2 726 567</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 960 773</b>	<b>2 726 567</b>
Skatt på årets resultat	8	-749 406	-652 163
<b>Årets resultat</b>		<b>3 211 367</b>	<b>2 074 404</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	4	131 627 317	134 551 037
Inventarier och installationer	5	0	255 771
		<b>131 627 317</b>	<b>134 806 808</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 627 317</b>	<b>134 806 808</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		43 733 192	58 672 625
Övriga kortfristiga fordringar		344 121	247 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 332	40 254
		<b>44 122 645</b>	<b>58 960 487</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 122 645</b>	<b>58 960 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>175 749 962</b>	<b>193 767 295</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

27 626 838

25 552 434

Årets resultat

3 211 367

2 074 404

**30 838 205**

**27 626 838**

**Summa eget kapital**

**30 938 205**

**27 726 838**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatter

8

6 544 207

6 700 247

Övriga avsättningar

9

2 400 000

2 400 000

**Summa avsättningar**

**8 944 207**

**9 100 247**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

130 998 348

151 198 348

Leverantörsskulder

1 938 255

3 322 433

Aktuella skatteskulder

838 976

414 082

Övriga kortfristiga skulder

375 904

169 446

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 716 067

1 835 901

**Summa kortfristiga skulder**

**135 867 550**

**156 940 210**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**175 749 962**

**193 767 295**

## 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 2024-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>25 552 434</b>	<b>2 074 404</b>	<b>27 726 838</b>
Disposition av fg års resultat		2 074 404	-2 074 404	0
Årets resultat			3 211 367	3 211 367
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>27 626 838</b>	<b>3 211 367</b>	<b>30 938 205</b>

Aktiekapitalet består av 1000 aktier á 100 kr

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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.

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 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, uträknas 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
Hissar, ledningssystem	20-30 år
Inre ytskikt	15 år
El, ventilation och övriga installationer	15-40 år
Övrigt	50 år
Inventarier och installationer	5-10 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 Intäkternas fördelning

	2024	2023
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från</b>		
Hyror	15 859 484	14 853 476
<b>Summa</b>	<b>15 859 484</b>	<b>14 853 476</b>
<b>I övriga intäkter ingår intäkter från</b>		
Vidarefakturering till hyresgäster	112 708	634 030
<b>Summa</b>	<b>112 708</b>	<b>634 030</b>

## Not 3 Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av uthyrda lokaler. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	2024	2023
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	8 426 937	7 766 052
Kommersiella lokaler, inom ett år	8 190 010	8 178 747
Kommersiella lokaler senare än ett men inom fem år	13 603 204	6 281 785
Kommersiella lokaler senare än fem år	21 000	26 000
	<b>30 241 151</b>	<b>22 252 584</b>

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Hyreskontrakt för bostäder, garage m.m. tecknas tillvidare med en uppsägningstid på 3 månader.

## Not 4 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	163 074 844	163 074 844
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 074 844</b>	<b>163 074 844</b>
Ingående avskrivningar	-28 523 807	-25 600 087
Årets avskrivningar	-2 923 720	-2 923 720
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 447 527</b>	<b>-28 523 807</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 627 317</b>	<b>134 551 037</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	3 737 809	3 737 809
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 737 809</b>	<b>3 737 809</b>
Ingående avskrivningar	-3 482 038	-3 164 938
Årets avskrivningar	-255 771	-317 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 737 809</b>	<b>-3 482 038</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>255 771</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	0	130
Övriga ränteintäkter	4 977	9 453
	<b>4 977</b>	<b>9 583</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 494 216	3 042 913
	<b>2 494 216</b>	<b>3 042 913</b>

Varav koncerninterna räntor 0 kr (0 kr)

**Not 8 Uppskjuten skatt**

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 skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-6 544 207	-6 700 247
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-6 544 207</b>	<b>-6 700 247</b>

**Not 9 Övriga avsättningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga avsättningar garantier	2 400 000	2 400 000
	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder	2024-12-31	2023-12-31
<b>Avseende Skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000
Summa ställda säkerheter	<b>160 000 000</b>	<b>160 000 000</b>

### Not 11 Upplåning

Räntebärande skulder	2024-12-31	2023-12-31
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	130 998 348	151 198 348
<b>Summa</b>	<b>130 998 348</b>	<b>151 198 348</b>

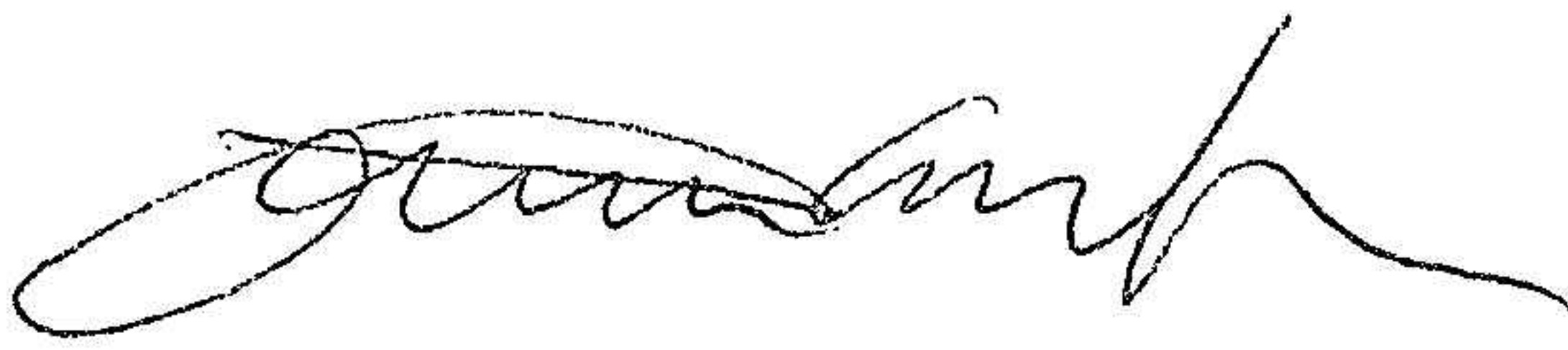
Ingen del av de långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

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

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	1 546 566	1 658 901
Övriga poster	169 500	177 000
<b>Summa</b>	<b>1 716 066</b>	<b>1 835 901</b>

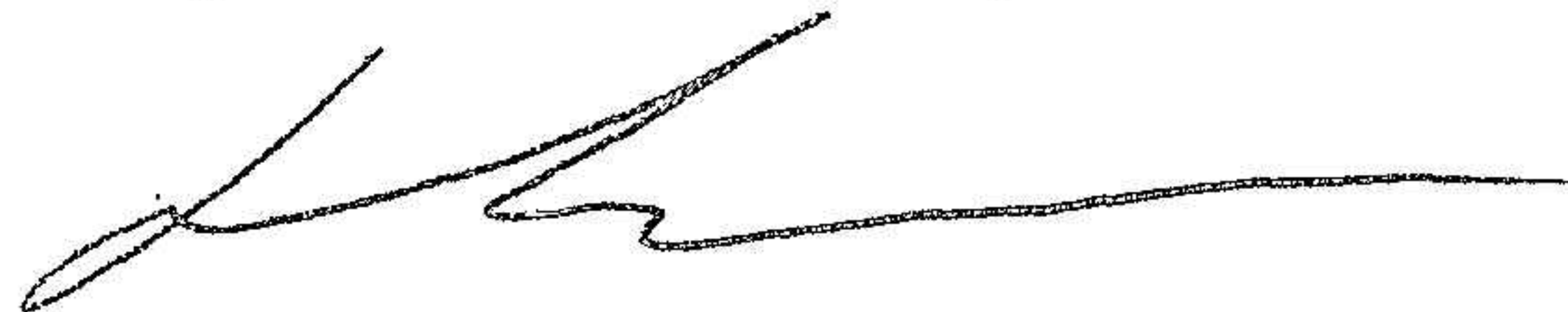
Göteborg den 31 mars 2025



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset Havsk 3 AB, org.nr 556723-6186

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Havsk 3 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 Havsk 3 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 Havsk 3 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 Havsk 3 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 Havsk 3 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 Havsk 3 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.

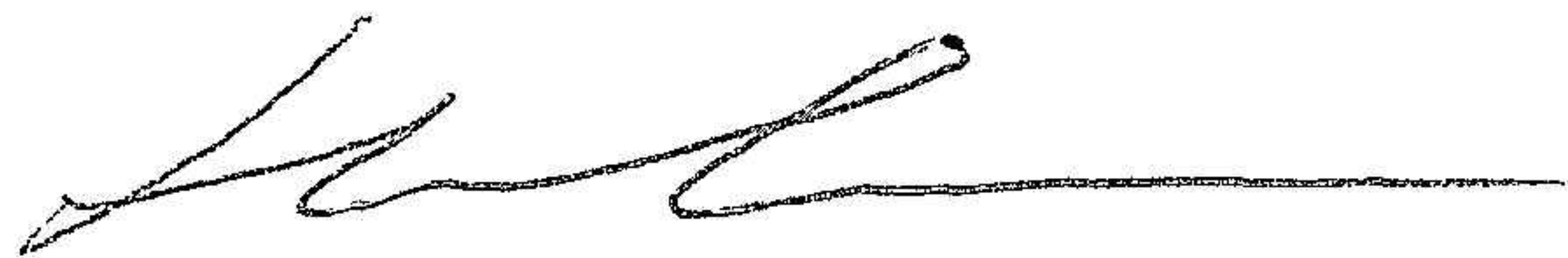
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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