

# Årsredovisning

för

## Sverigehuset Havsk 17 AB

556723-6079

Räkenskapsåret

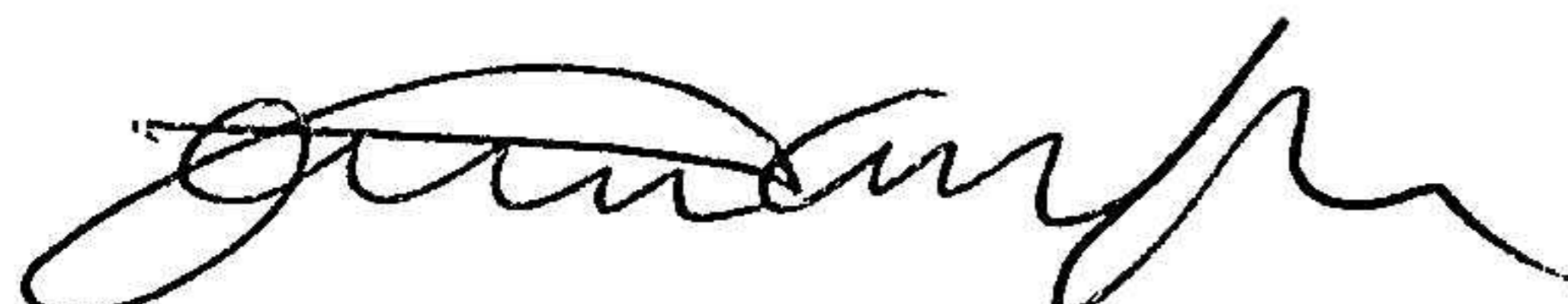
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Havsk 17 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg den 19 april 2024



Jonas Gustafson

**Årsredovisning**  
för  
**Sverigehuset Havsk 17 AB**  
556723-6079  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Sverigehuset Havsk 17 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Mölndal Hummern 1, belägen i Göteborg, Mölndal. Bolagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Bolagets förvaltning och administration ombesörjs av Sverigehuset Förvaltning AB.

### Ägarförhållanden

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	13 904	13 305	12 344	13 504	13 063
Resultat efter finansiella poster	1 531	3 505	1 765	4 634	4 426
Balansomslutning	161 171	150 330	149 539	152 813	155 537
Soliditet (%)	6,3	6,1	4,2	3,2	3,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 032 469
årets vinst	978 197
	<b>10 010 666</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	10 010 666

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Hysesintäkter	3	13 903 566	13 304 594
Övriga rörelseintäkter		82 632	73 470
		<b>13 986 198</b>	<b>13 378 064</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-5 162 142	-3 776 922
Administrationskostnader		-891 830	-900 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-3 041 484	-3 041 484
		<b>-9 095 456</b>	<b>-7 718 984</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 890 742</b>	<b>5 659 080</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 675	918 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 367 575	-3 073 043
		<b>-3 359 900</b>	<b>-2 154 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 530 842</b>	<b>3 504 638</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 530 842</b>	<b>3 504 638</b>
Skatt på årets resultat		-552 645	-628 814
<b>Årets resultat</b>		<b>978 197</b>	<b>2 875 824</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter (inkl mark)	4	103 870 789	106 912 273
		<b>103 870 789</b>	<b>106 912 273</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 870 789</b>	<b>106 912 273</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		793	5 256
Fordringar hos koncernföretag		56 088 475	43 121 468
Övriga kortfristiga fordringar		1 170 212	40 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 151	250 476
		<b>57 299 631</b>	<b>43 417 366</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>57 299 631</b>	<b>43 417 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>161 170 420</b>	<b>150 329 639</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 032 469

6 156 645

Årets resultat

978 197

2 875 824

**10 010 666**

**9 032 469**

**Summa eget kapital**

**10 110 666**

**9 132 469**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatter

7

79 593

133 162

Övriga avsättningar

8

2 400 000

2 400 000

**Summa avsättningar**

**2 479 593**

**2 533 162**

#### Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

141 610 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**141 610 000**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

0

133 662 500

Leverantörsskulder

5 079 778

2 382 124

Skulder till koncernföretag

0

488 587

Aktuella skatteskulder

368 577

372 454

Övriga kortfristiga skulder

82 398

244 176

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 439 408

1 514 167

**Summa kortfristiga skulder**

**6 970 161**

**138 664 008**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**161 170 420**

**150 329 639**

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>4 812 538</b>	<b>1 344 107</b>	<b>6 256 645</b>
Disposition av fg års resultat		1 344 107	-1 344 107	0
Årets resultat			2 875 824	2 875 824
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>6 156 645</b>	<b>2 875 824</b>	<b>9 132 469</b>
Disposition av fg års resultat		2 875 824	-2 875 824	0
Årets resultat			978 197	978 197
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>9 032 469</b>	<b>978 197</b>	<b>10 110 666</b>

Aktiekapitalet består av 1 000 st aktier á 100 kr.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Sverigehuset Havsk 17 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.

#### 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader	
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Inre ytskikt	15 år
El, ventilation och övriga installationer	15-40 år
Övrigt	50 år
Inventarier, maskiner och andra tekniska anläggningar	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.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **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

	2023	2022
<b>I nettoomsättning ingår intäkter från</b>		
Hysesintäkter	13 903 566	13 304 594
<b>Summa</b>	<b>13 903 566</b>	<b>13 304 594</b>
<b>I övriga intäkter ingår intäkter från</b>		
Övriga rörelseintäkter, vidarefakturering hyresgäster	82 632	73 470
<b>Summa</b>	<b>82 632</b>	<b>73 470</b>

### Not 3 Operationella leasingavtal

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

	2023	2022
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	7 661 557	7 427 292
Komersiella lokaler, inom ett år	8 300 798	7 896 129
Senare än ett men inom fem år	28 335 318	16 085 901
Senare än fem år	5 615 379	1 823 591
	<b>49 913 052</b>	<b>33 232 913</b>

Normalt tecknas komersiella hyresavtal på 3-5 år. Hyreskontrakt för bostäder, garage m m tecknas tillsvidare med uppsägningstid på 3 månader.

**Not 4 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	128 679 801	128 679 801
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>128 679 801</b>	<b>128 679 801</b>
Ingående avskrivningar	-21 767 528	-18 726 044
Årets avskrivningar	-3 041 484	-3 041 484
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 809 012</b>	<b>-21 767 528</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 870 789</b>	<b>106 912 273</b>

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	210	916 552
Övriga ränteintäkter	7 465	2 049
	<b>7 675</b>	<b>918 601</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	3 367 575	3 073 043
<b>Summa</b>	<b>3 367 575</b>	<b>3 073 043</b>

Varav räntekostnader till koncernföretag 0 kr (488 587 kr)

**Not 7 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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppskjuten skatteskuld hänförlig temporära skillnader på fastigheter	79 593	133 162
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 593</b>	<b>133 162</b>

**Not 8 Övriga avsättningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga poster	2 400 000	2 400 000
	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

**2023-12-31**      **2022-12-31**

**Avseende Skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar

144 531 750      144 531 750

Summa ställda säkerheter

**144 531 750**      **144 531 750**

### Not 10 Upplåning

**2023-12-31**      **2022-12-31**

Räntebärande skulder

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

141 610 000

**Summa räntebärande skulder**

**141 610 000**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

133 662 500

**133 662 500**

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

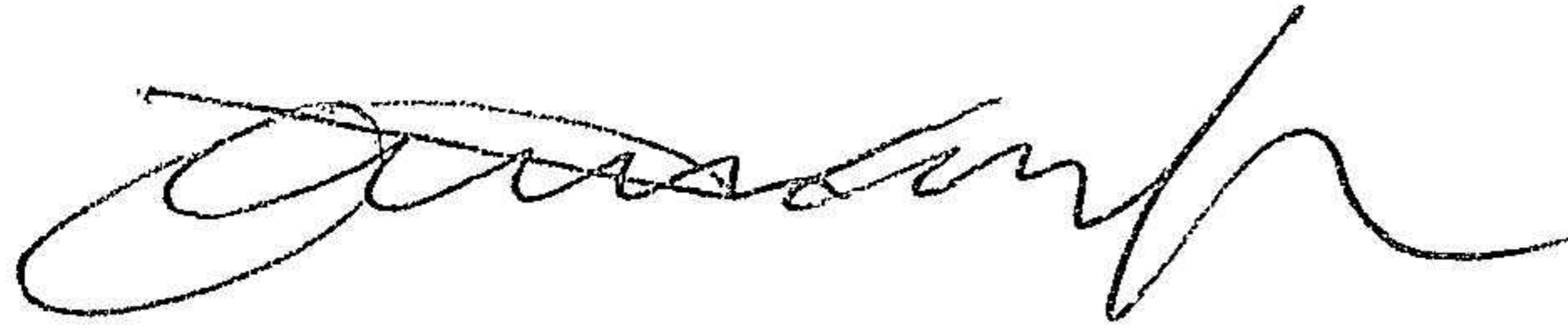
I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med kapitalförfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

2024042411032

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 266 259	1 358 668
Övriga poster	173 150	155 500
	<b>1 439 409</b>	<b>1 514 168</b>

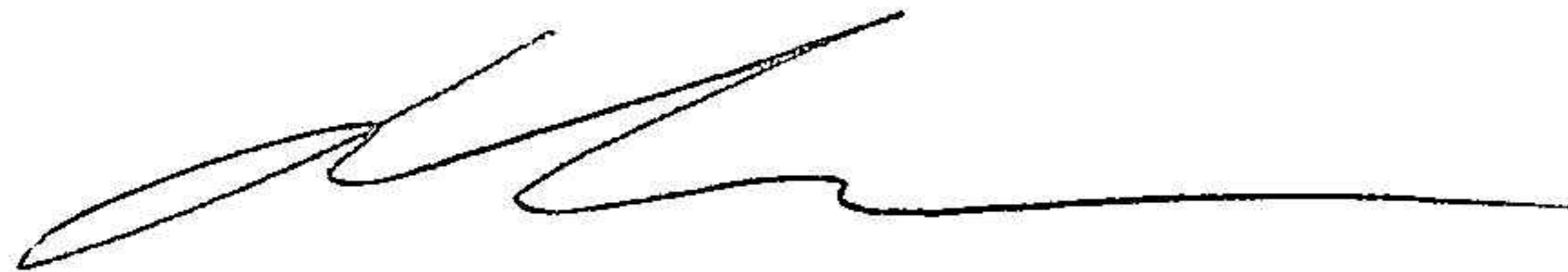
Göteborg 2024-03-27



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset Havsk 17 AB, org.nr 556723-6079

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Havsk 17 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sverigehuset Havsk 17 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 17 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 Havsk 17 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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](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 17 AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sverigehuset Havsk 17 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggande 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 27 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor