



SVENSKA HUS AB, 556188-5780

ÅRSREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2024-01-01--2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören i Svenska Hus AB avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Information om verksamheten

Under år 2024 har orgnr 556213-5748 Bergfästet Holding AB (tidigare AB Gullringsbo Egendomar) överlåtit sina andelar i Svenska Hus AB till orgnr 559228-0415 som namnändrats till AB Gullringsbo Egendomar. Svenska Hus AB är ett helägt dotterbolag till AB Gullringsbo Egendomar, orgnr 559228-0415. Svenska Hus AB driver fastighetsverksamhet i Stockholm, Göteborg och Skåne. Verksamhetens huvudsakliga inriktning är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheter med förädlingspotential förvärvas, förädlas och förvaltas. Nybyggnation förekommer också. Hyresvärdet per 2024-12-31 uppgick till 801 Mkr. För år 2024 uppgick hyresintäkterna till 720 Mkr och resultatet efter finansiella poster till 60 Mkr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under år 2024 investerades 211 Mkr (551) i fastigheter, varav 0 Mkr (127) avser förvärv av nya fastigheter.

Inga transaktioner genomfördes under år 2024. Under januari år 2025 frånträdde två fastigheter båda via bolagsaffärer.

Framtida utveckling och risker

Bolagets strategi är fortsatt att driva fastighetsverksamhet i Stockholms-, Göteborgs- och Skåneregionen.

Svenska Hus målsättning är att försätta växa på våra prioriterade marknader genom förvärv och värdeskapande utveckling av våra befintliga fastigheter.

Svenska Hus exponeras mot ett antal risker där det främsta kan kategoriseras i operativ risk, finansiell risk eller hållbarhetsrisk. Den operativa risken innefattar främst risken för försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta kassaflöde påverkas av inbetalningar och utbetalningar. Den största risken för snabbt försämrat kassaflöde från den löpande verksamheten finns i risken att hyresintäkterna reduceras. Detta uppstår främst genom ökade vakanser eller hyresförluster. Svenska Hus har genom åren eftersträvat att ha flera mindre hyresgäster istället för att ha ett fåtal stora, främst med avsikt att reducera vakansrisken. Cirka 35 % av Svenska Hus hyresvärde härrör från bostäder. Att ha en nära relation till våra hyresgäster och känna till deras ekonomiska situation är ett kännetecken för Svenska Hus. Under 2024 uppgick hyresförlusterna till mindre än 1 % av intäkterna.

Finansiell risk kan delas upp i två delar; risken för ökade kostnader och risken för brist på tillgång till kapital. Förmågan att klara räntehöjningar beror på fastighetsbeståndets räntebetalningsförmåga. Koncernens räntetäckningsgrad för 2024 uppgick till 2,6 gånger. Risken för ökade räntekostnader beroende på räntehöjningar påverkas av lånens räntebindningstid. Genomsnittlig räntebindningstid vid årsskiftet uppgick till 3,2 år och ca 75 % av räntebärande skulder har per bokslutsdatumet en löptid överstigande 1 år.

Tillgång till kapital är väsentlig för all typ av fastighetsverksamhet. Fallande marknadsvärden kan innebära, att de panter som fastighetsägare lämnat till banker vid belåning kan anses som otillräckliga i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Under året har ca en tredjedel av fastigheterna värderats av extern part. Vid beaktande av att likviditeten i fordran på moderbolagets koncernbankskonto skulle kunna användas för att minska skulder till kreditgivare har koncernen Svenska Hus en nettobelåningsgrad på cirka 44 %.

Hållbarhetsriskerna avser dels fysiska risker som följer av pågående klimatförändringar och dels risker som uppstår av ökade hållbarhetskrav i vår omvärld. Klimatförändringarna leder till ökad risk för översvämningar, skyfall och jordskred vilket i sin tur kan påverka fastighetsbolag negativt. Genom att arbeta proaktivt med klimatanpassningar, både i nybyggnation och befintligt bestånd, minskar risken för skador på fastigheterna. Till följd av klimatförändringarna implementeras en rad direktiv och ny lagstiftning med syftet att begränsa den globala uppvärmningen. Mycket fokus ligger på energianvändning och allt högre krav ställs på fastighetsägare, som på sikt ska uppnå krav på energiprestanda i fastighetsbeståndet. Genom att aktivt arbeta med energieffektiviseringar och optimeringar begränsar vi vår påverkan på klimatet och minskar risken för att vi som bolag inte lever upp till kommande energikrav.

Finansiell data och nyckeltal, koncernen	2024	2023
Antal anställda	59	57
Nettoomsättning (Tkr)	720 444	688 228
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	60 294	60 034
Balansomslutning (Tkr)	7 457 766	7 338 933
Fastigheternas bokförda värden (Tkr)	6 607 891	6 587 558
Soliditet (%)	20	21
Avkastning på eget kapital (%)	4	4
Avkastning på totalt kapital (%)	4	3

Lån 2024-12-31	Kapitalbindning	Räntebindning
Mkr		
Bindningstider år		
Inom 1 år	1 295	1 306
Inom 1–5 år	3 914	2 590
Senare än 5 år	23	1 336
Totalt	5 232	5 232

Fastighetsrörelsens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	2020	2021	2022	2023	2024
Förvaltningsresultat	218	229	246	252	252
Avskrivningar	138	153	180	192	192
Försäljningsresultat	-	100	443	-	-
Resultat efter finansnetto	80	176	510	60	60

Fastighetsrörelsens balansräkningar i sammandrag

Mkr	2020	2021	2022	2023	2023
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	5 791	5 999	6 236	6 599	6 620
Omsättningstillgångar	549	543	771	740	838
Summa tillgångar	6 340	6 542	7 007	7 339	7 458
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Eget kapital	1117	1178	1 560	1 512	1507
Avsättningar	403	421	439	474	489
Skulder	4 820	4 943	5 008	5 353	5 462
Summa skulder och eget kapital	6 340	6 542	7 007	7 339	7 458

Förändring av eget kapital

Tkr

Förändring av eget kapital i koncernen

	Aktiekapital	Annat eget kapital
Ingående balans	60 000	1 451 544
Utdelning	-	-75 000
Förändrad koncernstruktur	-	4 762
Årets resultat	-	65 717
Utgående saldo	60 000	1 447 023

Förändring av eget kapital i moderbolaget

	Aktiekapital	Annat eget kapital
Ingående saldo	60 000	1 359 010
Utdelning	-	-75 000
Årets resultat	-	56 401
Utgående saldo	60 000	1 340 411

Styrelsens motivering

Koncernens och moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 § andra och tredje stycket aktiebolagslagen.

Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer inom branschen.

Styrelsens bedömning av moderbolagets och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

från föregående år kvarstående vinstmedel, kr	1 284 009 543
årets vinst, kr	56 401 728
Summa	1 340 411 271

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas	114 000 000
i ny räkning balanseras	1 226 411 271
Summa	1 340 411 271

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

Tkr	2024	2023
Hysesintäkter (not 1, 7)	720 444	688 228
Kostnad för förvaltning (not 1)	-255 330	-239 577
Avskrivningar (not 11, 12)	-191 606	-191 750
Bruttoresultat	273 508	256 901
Administrationskostnader (not 1, 5, 6, 7)	-36 022	-34 492
Realisationsresultat fastighetsförsäljningar	-	-
Rörelseresultat	237 486	222 409
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	28 214	26 206
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-205 406	-188 581
Resultat efter finansiella poster	60 294	60 034
Erhållna koncernbidrag	39 000	-
Resultat före skatt	99 294	60 034
Skatt på årets resultat (not 9)	-33 577	-30 269
ÅRETS RESULTAT	65 717	29 765

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR (not 1)		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark (not 11)	6 478 663	6 525 128
Pågående nyanläggningar (not 11)	129 228	62 430
Inventarier (not 12)	1 211	1 096
Summa materiella anläggningstillgångar	6 609 102	6 588 654
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	164	164
Uppskjutna skattefordringar (not 10)	10 225	9 019
Andra långfristiga fordringar	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	11 389	10 183
Summa anläggningstillgångar	6 620 491	6 598 837
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	5 729	13 163
Fordringar hos moderföretag	239 000	200 000
Övriga fordringar	15 211	29 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	29 494	34 074
Summa kortfristiga fordringar	289 434	276 533
Kassa och bank (not 16)	547 841	463 563
Summa omsättningstillgångar	837 275	740 096
SUMMA TILLGÅNGAR	7 457 766	7 338 933

BALANSRÄKNING KONCERNEN

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Aktiekapital (not 17)	60 000	60 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	1 447 023	1 451 544
Summa eget kapital	1 507 023	1 511 544
AVSÄTTNINGAR		
Uppskjuten skatteskuld (not 10)	488 753	473 808
Summa avsättningar	488 753	473 808
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	3 936 522	3 668 423
Övriga skulder	20 070	26 711
Summa långfristiga skulder	3 956 592	3 695 134
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut (not 19)	1 295 324	1 464 288
Leverantörsskulder	48 964	48 592
Övriga skulder	24 233	16 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	136 877	128 911
Summa kortfristiga skulder	1 505 398	1 658 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 457 766	7 338 933

RESULTATRÄKNING MODERBOLAGET

Tkr	2024	2023
RÖRELSENS INTÄKTER		
Intäkter	106	107
Summa Intäkter	106	107
RÖRESENS KOSTNADER		
Administrationskostnader (not 1, 5, 6)	-1 000	-642
Summa Kostnader	-1 000	-642
RÖRELSERESULTAT	-894	-535
Resultat från övriga värdepapper	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag (not 8)	10 000	515 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter (not 8)	85 922	87 571
Räntekostnader och liknande resultatposter (not 8)	-39 520	-46 415
Resultat efter finansiella poster	55 508	555 621
Erhållna koncernbidrag	39 000	535
Lämnade koncernbidrag	-38 107	-
Resultat före skatt	56 401	556 156
Skatt på årets resultat (not 9)	-	-
ÅRETS RESULTAT	56 401	556 156

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR (not 1)		
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag (not 13, 14)	217 750	217 197
Andra långfristiga fordringar	-	-
Summa anläggningstillgångar	217 750	217 197
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos moderföretag	239 000	200 000
Fordringar hos koncernföretag	1 415 736	1 474 507
Övriga fordringar	6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 15)	5 504	12 707
Summa kortfristiga fordringar	1 660 246	1 687 214
Kassa och bank (not 16)	542 281	383 896
Summa omsättningstillgångar	2 202 527	2 071 110
SUMMA TILLGÅNGAR	2 420 277	2 288 307

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (not 17)	60 000	60 000
Summa bundet eget kapital	60 000	60 000
Fritt eget kapital (not 18)		
Balanserad vinst	1 284 010	802 854
Årets resultat	56 401	556 156
Summa fritt eget kapital	1 340 411	1 359 010
Summa eget kapital	1 400 411	1 419 010
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till koncernbolag	1 019 723	869 292
Leverantörsskulder	112	-
Övriga skulder	11	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15)	20	-
Summa kortfristiga skulder	1 019 866	869 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 420 277	2 288 307

KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	60 294	60 034	55 508	555 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	184 753	196 159	-	-
Aktuell skatt	-8 223	-6 750	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	236 824	249 443	55 508	555 621
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning (+) ökning (-) av kortfristiga fordringar	-12 901	54 364	26 968	198 613
Ökning (+) minskning (-) av kortfristiga skulder	-153 049	-393 690	150 569	-616 344
Förändringa av rörelsekapitalet	-165 950	-339 326	177 537	-417 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 874	-89 883	233 045	137 890
Investeringsverksamheten				
Förändring av materiella anläggningstillgångar, not A	-212 054	-551 405	-	-
Förändring av långfristiga värdepapper	-	-	-553	-46 928
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-212 054	-551 405	-553	-46 928
Finansieringsverksamheten				
Förändring av övriga avsättningar	-	-	-	-
Förändring av långfristiga skulder	261 458	739 224	-	-
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-	-
Utdelning	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Koncernbidrag	39 000	-	893	535
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	225 458	664 224	-74 107	-74 465
Årets kassaflöde	84 278	22 936	158 385	16 497
Likvida medel vid årets början	463 563	440 627	383 896	367 399
Likvida medel vid årets slut	547 841	463 563	542 281	383 896
NOT A Förändring av materiella anläggningstillgångar				
Minskning (+) ökning (-) av posten inventarier i balansräkningen	-115	293	-	-
Årets avskrivning av inventarier	-699	-390	-	-
Årets förändringa av posten byggnader och mark i balansräkning	46 465	-581 488	-	-
Årets avskrivning av byggnader	-190 907	-191 360	-	-
Förändring av posten pågående nyanläggningar	-66 798	221 540	-	-
Årets förändring av materiella anläggningstillgångar	-212 054	-551 405	-	-

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Administrationskostnaderna fördelas så att ett belopp motsvarande 5 % av årets hyresintäkter belastar koncernens resultat. Överskjutande del läggs till anskaffningsvärdet i samband med om- eller nybyggnad. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

	Nyttjandeperiod
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datorer och datautrustning	5 år
Byggnadsinventarier	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Markanläggning	20-50 år
Stomme	100 år
Tak	15-50 år
Fönster	25-50 år
Fasad	30-50 år
Inre ytskikt	10-50 år
Installationer	10-30 år
Hyresgästanpassningar	3-10 år

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av anläggningstillgång, som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Leasingavtal

Leasingavtal kan klassificeras som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Ur ett redovisningsperspektiv kan hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter betraktas som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår i not 7.

Även tomträttsavtal kan ur redovisningsperspektivet betraktas som operationellt leasingavtal.

Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

I koncernen finns även ett antal leasingavtal, främst avseende personbilar. Betalning för dessa leasingavtal kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Risken att ränteförändringar får en negativ påverkan på bolagets resultat och kassaflöde hanteras företrädesvis genom att ingå derivatavtal med av styrelsen godkända motparter.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag. Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1, vilket innebär att i de fall en premie erläggs redovisas de förmånsbestämda planerna på samma sätt som en avgiftsbestämd plan.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Vid rena substansförvärv görs avsättning för uppskjuten skatt baserat på värderingen i köpeskillingen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter periodiseras över kontraktstiden.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggs-köpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritets-intresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer i tillämpliga delar med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

NOT 2**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN**

Efter balansdagen har två fastigheter sålts, båda via bolagsaffärer.

NOT 3**KONCERNENS SAMMANSÄTTNING**

Företaget är helägt dotterföretag till AB Gullringsbo Egendomar, org.nr 559228-0415 med säte i Göteborg.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS SAMMANSÄTTNING

Under år 2024 har inga bolagstransaktioner genomförts.

NOT 4**ANSTÄLLDA OCH FÖRETAGSLEDNING**

	KONCERNEN	
	2024	2023
MEDELANTAL ANSTÄLLDA		
Män	36	35
Kvinnor	23	22
Totalt i Sverige	<u>59</u>	<u>57</u>

KÖNSFÖRDELNING INOM FÖRETAGSLEDNINGEN

Förvaltningskoncernens styrelse består av 6 (7) ledamöter, varav 5 (4) män.

Förvaltningskoncernens VD och ledande befattningshavare uppgår till 9 (10), varav 4 (4) män.

NOT 5**PERSONALKOSTNADER, PENSIONER OCH ÖVRIGT**

	KONCERNEN	
	2024	2023
Tkr		
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	5 012	5 669
Övriga anställda Sverige	35 137	31 962
SUMMA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	<u>40 149</u>	<u>37 631</u>
Pensionskostnader avseende styrelse-ledamöter och verkställande direktör	1 492	1 433
Pensionskostnader avseende övriga	4 752	4 951
Övriga sociala kostnader	14 971	13 968
SUMMA SOCIALA KOSTNADER	<u>21 215</u>	<u>20 352</u>

	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Tkr		
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter och verkställande direktör	691	401
SUMMA LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	<u>691</u>	<u>401</u>

Pensionskostnader avseende styrelseledamöter och verkställande direktör	-	-
Övriga sociala kostnader	161	105
SUMMA SOCIALA KOSTNADER	<u>161</u>	<u>105</u>

NOT 6
REVISORNS ARVODE

	KONCERNEN	
	2024	2023
Tkr		
Revisionsuppdrag	618	543
Skatterådgivning	10	19
Andra uppdrag	34	72
SUMMA	662	634

	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Tkr		
Revisionsuppdrag	98	93
Skatterådgivning	3	1
Andra uppdrag	-	-
SUMMA	101	94

NOT 7
OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Hyresintäkter kan ur ett redovisningsperspektiv även benämnas som intäkter från operationella leasingavtal vilka aviseras i förskott och periodiseras i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyreskontrakt med ej fastställd slutdag ingår ej i uppställningen exempelvis bostadskontrakt.

Tkr	2024	2023
Kontraktsvolym hyresvärde		
Inom ett år, kommersiella kontrakt	416 520	419 437
Mellan ett och fem år	670 988	701 563
Senare än fem år	38 741	77 399
SUMMA	1 126 249	1 198 399

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Tkr	2024	2023
Tomträtter, arrenden och billeasing mm		
Inom ett år	13 063	13 191
Mellan ett och fem år	41 633	40 090
Senare än fem år	126 928	137 250
SUMMA	181 625	190 531
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	15 631	13 940

NOT 8**FINANSIELLA POSTER**

Tkr	KONCERNEN	
	2024	2023
Ränteintäkter	28 178	26 141
Övriga poster	36	65
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	28 214	26 206
Räntekostnader	-204 025	-187 234
Övriga finansiella kostnader	-1 381	-1 347
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	-205 406	-188 581

Tkr	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Utdelningar från andelar i dotterföretag	10 000	515 000
RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	10 000	515 000
Ränteintäkter från koncernföretag	85 597	87 553
Övriga ränteintäkter	325	18
RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	85 922	87 571
Räntekostnader	-	-
Räntekostnader till koncernföretag	-38 161	-45 099
Övriga finansiella kostnader	-1 359	-1 316
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	-39 520	-46 415

NOT 9**SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

Koncernens skatt på årets resultat, 33 577 Tkr (30 269), består av aktuell skatt 8 223 Tkr (6 750), årets avsättning för uppskjuten skatt 25 354 Tkr (23 519).

Tkr	KONCERNEN	
	2024	2023
Resultat före skatt	99 294	60 034
Skatt enligt gällande skattesats	20 455	12 367
Ej skattepliktiga intäkter	-77	-72
Ej avdragsgilla kostnader	149	252
Övrigt	-2 820	-1 031
Ej avdragsgill ränta	15 870	18 752
Redovisad effektiv skatt	33 577	30 269
Tkr	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Resultat före skatt	56 401	556 156
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	11 619	114 568
Ej avdragsgilla kostnader	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-2 060	-106 090
Erhållet negativt räntenetto från koncernföretag	-9 559	-8 478
Redovisad effektiv skatt	-	-

NOT 10**UPPSKJUTEN SKATT**

I koncernen finns en nettoskillnad på totalt 3 257 232 Tkr (3 224 155) mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde. Vid rena substansförvärv görs avsättning för uppskjuten skatt baserat på värderingen i köpeskillingen. Total avsättning för uppskjuten skatt uppgår till 488 753 Tkr (473 808).

I koncernen uppgår uppskjuten skattefordran till 10 225 Tkr (9 019), beräknat som aktuell skattesats multiplicerat med summa av outnyttjade underskottsavdrag på 345 Tkr (2 935) samt fastigheter vars skattemässiga restvärde överstiger dess bokförda restvärde med 49 291 Tkr (40 845).

NOT 11**BYGGNADER OCH MARK**

Tkr	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	7 926 138	7 153 290
Nyanskaffningar	142 854	536 649
Avyttringar	-1 011	-
Nedskrivningar	-	-13 000
Återföringar av tidigare nedskrivna fastigheter	-	13 000
Omklassificeringar	1 790	236 199
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	8 069 771	7 926 138
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 401 010	-1 209 650
Avyttringar	809	-
Årets avskrivningar	-190 907	-191 360
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-1 591 108	-1 401 010
Redovisat värde vid periodens slut	6 478 663	6 525 128
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	62 430	283 970
Nyanskaffningar	68 588	14 659
Omklassificeringar	-1 790	-236 199
Redovisat värde vid periodens slut	129 228	62 430
FASTIGHETER I SVERIGE		
Bokfört värde	6 607 891	6 587 558
Verkligt värde	10 675 626	10 336 531
Taxeringsvärden	5 239 843	4 901 909

Byggnaderna är indelade i komponenter vilka skrivs av under deras förväntade ekonomiska livslängd. Byggnadsinventarier, markanläggningar och solcellsanläggningar redovisas som byggnader och mark.

Svenska Hus har under året anlitat Newsec för värdering av cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet. Samtliga fastigheter har internvärderats i samband med årsbokslutet. Värderingarna baseras på en modell med en individuell bedömning för varje fastighet, av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 %, hänsyn tagits till bedömda marknadshyror vid kontraktsförfall, uthyrningsgrad samt normaliserad drift- och underhållskostnad för fastigheterna. Marknadens avkastningskrav fastställs genom en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med liknande standard och läge. Projektfastigheter har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering och uthyrningsgrad. Beroende på i vilken fas projektet befinner sig finns ett riskpåslag i avkastningskravet.

Koncernen har totala övervärden på fastigheter motsvarande 4 067 735 Tkr. I enskilda fall kan man råka ut för värdenedgång så att marknadsvärdet på enskild fastighet understiger bokfört värde på densamma.

NOT 12

INVENTARIER

Tkr	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 081	7 060
Inköp/förvärv	622	315
Avyttringar	-238	-294
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	7 465	7 081
Ingående avskrivningar	-5 985	-5 671
Avyttringar	430	76
Årets avskrivningar	-699	-390
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-6 254	-5 985
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	1 211	1 096
Bokfört värde	1 211	1 096

Inventarier skrivs av på 5 år.

NOT 13

AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Tkr	MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	217 197	170 269
Aktieägartillskott	553	46 928
Förvärv	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	217 750	217 197
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	217 750	217 197

NOT 14

AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Företag	Kapital- andel %	Bokfört värde
Svenska Hus i Göteborg AB	100	95 438
Svenska Hus i Skåne AB	100	38 878
Svenska Hus i Stockholm AB	100	77 880
Svenska Hus Service AB	100	4 058
Svenska Hus Solparker AB	100	926
Solpark Burås 1	100	160
Solpark Burås 2	100	170
Solpark Håby 1	100	240
SUMMA		217 750
	Organisa- tionsnummer	Säte
Svenska Hus i Göteborg AB	556085-5784	Göteborg
Svenska Hus i Skåne AB	556627-0723	Göteborg
Svenska Hus i Stockholm AB	556673-2623	Göteborg
Svenska Hus Service AB	556659-7703	Göteborg
Svenska Hus Solparker AB	559065-7986	Göteborg
Solpark Burås 1	559220-4860	Göteborg
Solpark Burås 2	559220-4852	Göteborg
Solpark Håby 1	559228-0407	Göteborg

NOT 15**PERIODISERINGAR**

KONCERNEN

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

Tkr

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda räntekostnader	5 450	9 690
Övriga poster	24 044	24 384
SUMMA	29 494	34 074
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och semesterlöner	7 617	6 939
Upplupna räntekostnader	9 917	8 888
Förutbetalda hyresintäkter	91 427	73 755
Övriga poster	27 916	39 329
SUMMA	136 877	128 911

Tkr

MODERBOLAGET

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

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda räntekostnader	5 450	9 690
Övriga poster	54	3 017
SUMMA	5 504	12 707
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	-	-
Övriga poster	20	-
SUMMA	20	-

NOT 16**KASSA OCH BANK**

KONCERNEN

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

Tkr

Kassa och bank	10 597	17 235
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	537 244	446 328
SUMMA	547 841	463 563

MODERBOLAGET

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

Kassa och bank	10 595	17 233
Fordran på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncernkonto	531 686	366 663
SUMMA	542 281	383 896

NOT 17**AKTIEKAPITALET S FÖRDELNING**

Aktiekapitalet innefattar 600 000 st. aktier med kvotvärde 100 kr.

NOT 18**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

från föregående år kvarstående vinstmedel, kr 1 284 009 543

årets vinst, kr 56 401 728

Summa 1 340 411 271

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägaren utdelas 114 000 000

i ny räkning balanseras 1 226 411 271

Summa 1 340 411 271

NOT 19**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga.

Med avsikt att erhålla rörliga krediters högre flexibilitet i jämförelse med bundna, men ändå minska ränte- och upplåningsrisk, används olika derivatinstrument och kapitalbindningsavtal. Före derivat tillämpas säkringsredovisning.

Tkr	KONCERNEN	
	Kapitalbindning	
	2024-12-31	2023-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 295 324	1 464 288
Lån som förfaller om 1-5 år	3 913 522	3 644 423
Lån som förfaller senare än 5 år	23 000	24 000
SUMMA	5 231 846	5 132 711

Tkr	KONCERNEN	
	Räntebindning	
	2024-12-31	2023-12-31
Lån som förfaller inom 1 år	1 305 869	1 556 751
Lån som förfaller om 1-5 år	2 589 764	1 880 112
Lån som förfaller senare än 5 år	1 336 213	1 695 848
SUMMA	5 231 846	5 132 711

	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Derivatinstrument, avtalsvolym Tkr		
Betalar swap	4 076 000	3 726 000
Erhållarswap	150 000	150 000
Forwardstartad betalarswap	150 000	-
SUMMA	4 376 000	3 876 000

	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Derivatinstrument, marknadsvärde Tkr		
Betalar swap	47 613	69 407
Erhållarswap	-4 426	-7 809
Forwardstartad betalarswap	4 162	-
SUMMA	47 349	61 598

NOT 20**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE****KONCERN**

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	5 653 203	5 600 101
Aktier i dotterbolag	-	-
Summa ställda säkerheter	5 653 203	5 600 101

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ansvar finns för att investeringsmoms i lokaler avseende momspliktiga hyresgäster ska återläggas då lokal uthyres till icke momspliktig hyresgäst. Belopp går ej att fastställa.

MODERBOLAG

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Borgen för dotterbolag	5 231 846	5 132 711
Övriga eventualförpliktelser	-	-
Summa eventualförpliktelser	5 231 846	5 132 711

Samtliga ställda säkerheter och eventualförpliktelser är ställda som säkerheter för skulder till kreditinstitut.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Resultat före dispositioner och skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Då resultatet av fastighetsförsäljningar ingår, kan stora fluktuationer uppstå mellan åren.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultatet samt ränteintäkter i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen. Då resultatet av fastighetsförsäljningar ingår, kan stora fluktuationer uppstå mellan åren.

Förvaltningsresultat

Hysesintäkter, direkta driftkostnader, finansnetto och kostnadsförd administration exklusive kostnad för optioner. Med direkta driftkostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper direkt efter peridens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

Justerat konsolideringskapital

Eget kapital, avsättningar för uppskjutna skatter och övervärde i fastighetsbeståndet enligt en intern värdering.

Nettobelåningsgrad

Fastighetslån minus behållning på AB Gullringsbo Egendoms centrala koncerncashpool i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

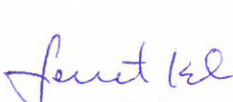
Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat exklusive avskrivningar i förhållande till finansnetto.

Soliditet

Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen. Övervärden i fastighetsbeståndet har ej beaktats.

Göteborg den 1 april 2025


Lennart Karlsson
Ordförande

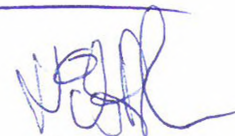

Mikael Granath


Henrik Granström

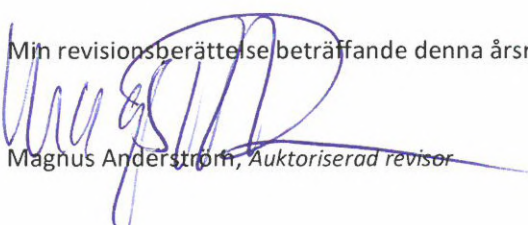

Patrik Kallenvret


Lisa Kjellen


Ulf Martinson


Nils Rydh
vd

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 1 april 2025.


Magnus Anderström, Auktoriserad revisor