

# Årsredovisning

för

## Sverigehuset Hinderbanan AB

556908-8452

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Hinderbanan 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 Hinderbanan AB

556908-8452

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Sverigehuset Hinderbanan 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 Hinderbanan AB äger och förvaltar 57 hyresrättslägenheter i kvarteret Kvibergs Terrasser, Göteborg. Bolagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	8 604	7 952	7 916	7 857	7 780
Resultat efter finansiella poster	2 895	2 342	2 139	2 003	1 521
Balansomslutning	131 761	129 389	127 790	125 490	117 886
Soliditet (%)	30,1	28,8	27,7	26,8	27,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Ägarförhållanden

Sverigehuset Hinderbanan AB ägs av Sverigehuset Förvaltning AB, org nr 556985-9142, vilket ingår i en koncern där Sverigehuset Fastigheter AB (556888-8209) är moderbolag och som upprättar koncernredovisning.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 261 319
årets vinst	2 297 990
	<b>39 559 309</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	39 559 309

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	8 604 371	7 951 954
Övriga rörelseintäkter		0	326 598
		<b>8 604 371</b>	<b>8 278 552</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-2 091 503	-2 043 752
Administrationskostnader		-470 898	-475 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-2 345 368	-2 345 367
		<b>-4 907 769</b>	<b>-4 864 178</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 696 602</b>	<b>3 414 374</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 933	2 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-803 690	-1 074 732
		<b>-801 757</b>	<b>-1 071 942</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 894 845</b>	<b>2 342 432</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 894 845</b>	<b>2 342 432</b>
Skatt på årets resultat		-596 855	-387 158
<b>Årets resultat</b>		<b>2 297 990</b>	<b>1 955 275</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	3	86 832 568	89 177 936
		<b>86 832 568</b>	<b>89 177 936</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	6	169 017	134 823
		<b>169 017</b>	<b>134 823</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 001 585</b>	<b>89 312 759</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		267 751	436
Fordringar hos koncernföretag		44 292 975	39 867 692
Aktuella skattefordringar		0	31 519
Övriga fordringar		6 191	4 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192 694	172 099
		<b>44 759 611</b>	<b>40 076 602</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 759 611</b>	<b>40 076 602</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 761 196</b>	<b>129 389 361</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		37 261 319	35 306 044
Årets resultat		2 297 990	1 955 275
		<b>39 559 309</b>	<b>37 261 319</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 609 309</b>	<b>37 311 319</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	90 000 000	90 000 000
Leverantörsskulder		1 232 314	1 353 333
Aktuella skatteskulder		179 468	0
Övriga skulder		1 024	464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	739 081	724 245
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>92 151 887</b>	<b>92 078 042</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 761 196</b>	<b>129 389 361</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>33 524 670</b>	<b>1 781 374</b>	<b>35 356 044</b>
Disposition av fg års resultat		1 781 374	-1 781 374	0
Årets resultat			1 955 275	1 955 275
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>35 306 044</b>	<b>1 955 275</b>	<b>37 311 319</b>
Disposition av fg års resultat		1 955 275	-1 955 275	0
Årets resultat			2 297 990	2 297 990
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>37 261 319</b>	<b>2 297 990</b>	<b>39 609 309</b>

Aktiekapitalet består av 500 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 ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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, verktyg och installationer	5 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 korfristig fordran/skuld på koncernföretag. Innehavaren av koncernvalutakontot är Sverigehuset Fastigheter AB, org nr 556888-8209.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

## Not 2 Operationella leasingavtal

Bolaget hyr ut sin förvaltningsfastighet enligt operationella leasingavtal. Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år. Hyreskontrakt för bostäder tecknas tillsvidare med uppsägningstid på 3 månader. Bolaget har endast bostäder till uthyrning, varför de framtida icke uppsägningsbara leasingavgifterna redovisas som förfall inom ett år.

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	8 137 344	7 958 643
	<b>8 137 344</b>	<b>7 958 643</b>

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	109 101 118	109 101 118
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 101 118</b>	<b>109 101 118</b>
Ingående avskrivningar	-19 923 182	-17 577 815
Årets avskrivningar	-2 345 368	-2 345 367
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 268 550</b>	<b>-19 923 182</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 832 568</b>	<b>89 177 936</b>

## Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	1 933	2 790
	<b>1 933</b>	<b>2 790</b>

Varav koncerninterna räntor 0 kr (0 kr)

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	803 690	1 074 732
	<b>803 690</b>	<b>1 074 732</b>

Varav koncerninterna räntor 0 kr (0 kr)

### Not 6 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatt på temporära skillnader</b>		
Belopp vid årets ingång	134 823	101 917
Årets förändringar	34 194	32 906
	<b>169 017</b>	<b>134 823</b>

### Not 7 Upplåning

Räntebärande skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	90 000 000	90 000 000
	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

Förfallotider

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

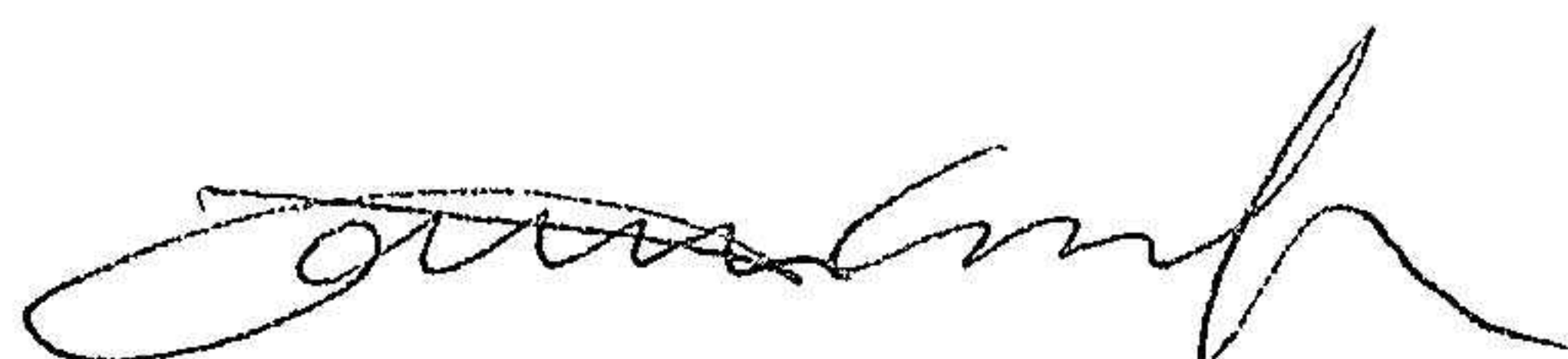
### Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Avseende Skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000
	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	643 082	602 745
Upplupna driftskostnader och övriga kostnader	96 000	121 500
<b>Summa</b>	<b>739 082</b>	<b>724 245</b>

Göteborg 2025-03-31



Jonas Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2025-03-31*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sverigehuset Hinderbanan AB, org.nr 556908-8452

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sverigehuset Hinderbanan 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 Hinderbanan 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 Hinderbanan 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 Hinderbanan 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 Hinderbanan 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 Hinderbanan 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 revisionsssed 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