

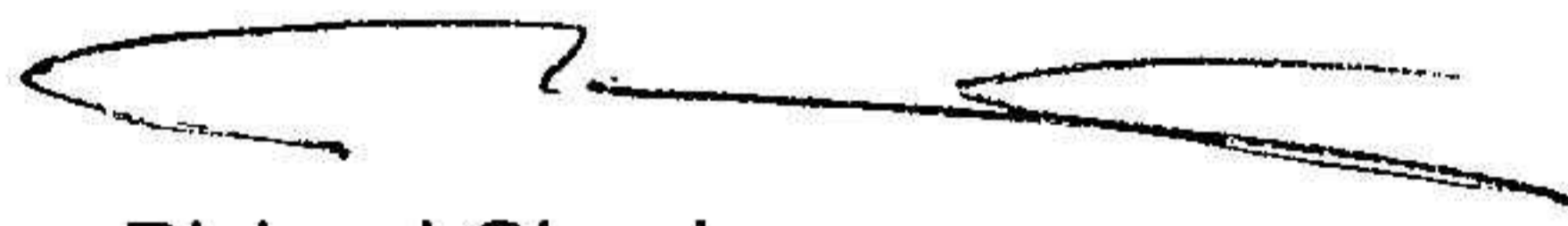
Årsredovisning för  
**Hjulmakaren Fastigheter AB**  
559158-5178

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hjulmakaren Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma denna dag . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-24



Richard Ghneim

Årsredovisning för  
**Hjulmakaren Fastigheter AB**  
559158-5178

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hjulmakaren Fastigheter AB, 559158-5178, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egen fastighet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Viktiga förhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, org.nr 556690-9304, med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets resultat har under året påverkats negativt av höjningen av räntan på fastighetskrediten.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	Belopp i kkr 2021
Nettoomsättning	11 278	11 312	10 153	10 602
Resultat efter finansiella poster	2 661	4 663	2 625	2 330
Soliditet %	2,8	9,3	6,8	4,1

Definitioner: se not 13

### Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa
Vid årets början	50 000	4 827 065	1 420 197	6 297 262
Utdelning		-6 100 000		-6 100 000
Omföring av föreg års vinst		1 420 197	-1 420 197	
Årets resultat			679 109	679 109
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>147 262</b>	<b>679 109</b>	<b>876 371</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	147 262
årets resultat	679 109
Totalt	<hr/> 826 371
disponeras för	
balanseras i ny räkning	826 371
Summa	<hr/> 826 371

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	1	11 277 954	11 312 125
Övriga rörelseintäkter		706	182 551
		<u>11 278 660</u>	<u>11 494 676</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-88 601	-510
Övriga externa kostnader		-5 354 066	-4 625 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 690 115	-1 693 365
<b>Rörelseresultat</b>		<u>4 145 878</u>	<u>5 175 512</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 609	45 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 529 367	-557 863
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 661 120</u>	<u>4 662 983</u>
Bokslutsdispositioner	4	-1 759 711	-2 871 228
<b>Resultat före skatt</b>		<u>901 409</u>	<u>1 791 755</u>
Skatt på årets resultat	5	-222 300	-371 558
<b>Årets resultat</b>		<u>679 109</u>	<u>1 420 197</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	74 187 243	75 877 358
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
		<u>74 187 243</u>	<u>75 877 358</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>74 187 243</u>	<u>75 877 358</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		7 000	-
Aktuell skattefordran		1 007 698	858 440
Övriga fordringar		215 953	4 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		413 728	117 863
		<u>1 644 379</u>	<u>980 846</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 371 917</u>	<u>1 809 799</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 016 296</u>	<u>2 790 645</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>77 203 539</u>	<u>78 668 003</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	8	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		147 262	4 827 065
Årets resultat		679 109	1 420 197
		<u>826 371</u>	<u>6 247 262</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>876 371</u>	<u>6 297 262</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		1 655 549	1 295 838
		<u>1 655 549</u>	<u>1 295 838</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag	9	27 583 122	23 226 752
Övriga långfristiga skulder		558 885	-
		<u>28 142 007</u>	<u>23 226 752</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		43 230 000	43 590 000
Leverantörsskulder		646 511	263 472
Skulder till koncernföretag		290 120	148 770
Övriga kortfristiga skulder		600 674	1 810 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 762 307	2 035 408
		<u>46 529 612</u>	<u>47 848 151</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>77 203 539</u>	<u>78 668 003</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

#### *Värderingsprinciper m m*

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

#### *Principer resultaträkningen*

##### *Hysesintäkter*

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

##### *Ränteintäkter*

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektmetoden.

##### *Låneutgifter*

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande*.

##### *Koncernbidrag*

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

##### *Personal*

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

#### *Principer balansräkningen*

##### *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. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Anskaffningsvärdet på företagets byggnader har fördelats på komponenter.

Låneutgifter inkluderas inte i anskaffningsvärdet.

### Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponenten avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs årligen med procentsatser enligt nedan.

	2024	2023
Byggnader	1-4%	1-4%
Inventarier, verktyg och installationer	20%	20%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

#### Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

#### Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultaten som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

#### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporärskillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatteavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämplande redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

I årets årsredovisning har inga väsentliga uppskattningar och bedömningar gjorts.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-1 529 367	-557 863
<b>Summa</b>	<b>-1 529 367</b>	<b>-557 863</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Avsättning periodiseringsfond	-359 711	-601 228
Lämnade koncernbidrag	-1 400 000	-2 270 000
<b>Summa</b>	<b>-1 759 711</b>	<b>-2 871 228</b>

### Not 5 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad på årets resultat	222 300	371 558
<b>Summa</b>	<b>222 300</b>	<b>371 558</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	85 335 659	85 335 659
Vid årets slut	85 335 659	85 335 659
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 458 301	-7 768 187
-Årets avskrivning	-1 690 115	-1 690 114
Vid årets slut	-11 148 416	-9 458 301
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>74 187 243</b>	<b>75 877 358</b>

### Not 7 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 251	16 251
	16 251	16 251
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-16 251	-13 000
-Årets avskrivning		-3 251
	-16 251	-16 251
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 8 Aktiekapital

Aktiekapitalet i företaget består enbart av tillfullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 100kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på företagets bolagsstämma.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	500	500
kvotvärde	100	100

## Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom två till fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut		-
Övriga skulder	558 885	
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	27 583 122	23 226 752
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 142 007</b>	<b>23 226 752</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskatt	662 000	662 000
Upplupna räntekostnader	141 906	80 981
Förutbetalda intäkter	930 901	1 264 927
Övriga poster	27 500	27 500
	<b>1 762 307</b>	<b>2 035 408</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>48 000 000</b>	<b>48 000 000</b>

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Not 12 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:  
Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

## Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

*Soliditet:*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Ghneim

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

HJULMAKAREN FASTIGHETER AB 559158 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-19 17:32:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD GHNEIM

Richard Ghneim

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-23 14:08:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i hjulmakaren fastigheter AB, org.nr 559158-5178

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för hjulmakaren fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av hjulmakaren fastigheter 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 hjulmakaren fastigheter AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till hjulmakaren fastigheter AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 hjulmakaren fastigheter 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till hjulmakaren fastigheter AB enligt god revisorsred 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-06-23 14:08:00 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post