

# Årsredovisning

för

## Sverigehuset Hinderbanan AB

556908-8452

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sverigehuset Hinderbanan AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Hinderbanan AB**  
556908-8452  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Sverigehuset Hinderbanan 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

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>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	7 952	7 916	7 857	7 780	7 696
Resultat efter finansiella poster	2 342	2 139	2 003	1 521	1 924
Balansomslutning	129 389	127 790	125 490	117 886	118 863
Soliditet (%)	28,8	27,7	26,8	27,1	26,0

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	35 306 044
årets vinst	1 955 275
	<b>37 261 319</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	37 261 319

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	7 951 954	7 915 772
Övriga rörelseintäkter		326 598	0
		<b>8 278 552</b>	<b>7 915 772</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-2 043 752	-1 587 877
Administrationskostnader		-475 059	-497 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-2 345 367	-2 345 367
		<b>-4 864 178</b>	<b>-4 430 752</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 414 374</b>	<b>3 485 020</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 790	758 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 074 732	-2 104 570
		<b>-1 071 942</b>	<b>-1 345 941</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 342 432</b>	<b>2 139 079</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 342 432</b>	<b>2 139 079</b>
Skatt på årets resultat		-387 158	-357 704
<b>Årets resultat</b>		<b>1 955 275</b>	<b>1 781 374</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

3

89 177 936

91 523 303

**89 177 936**

**91 523 303**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

6

134 823

101 917

**134 823**

**101 917**

**Summa anläggningstillgångar**

**89 312 759**

**91 625 220**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

436

17 187

Fordringar hos koncernföretag

39 867 692

35 541 335

Aktuella skattefordringar

31 519

0

Övriga fordringar

4 856

350 231

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

172 099

256 190

**40 076 602**

**36 164 943**

**Summa omsättningstillgångar**

**40 076 602**

**36 164 943**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**129 389 361**

**127 790 163**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

35 306 044

33 524 670

Årets resultat

1 955 275

1 781 374

**37 261 319**

**35 306 044**

**Summa eget kapital**

**37 311 319**

**35 356 044**

#### Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

0

90 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**90 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7, 8

90 000 000

0

Leverantörsskulder

1 353 333

968 371

Skulder till koncernföretag

0

418 789

Aktuella skatteskulder

0

310 288

Övriga skulder

464

2 689

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

724 245

733 982

**Summa kortfristiga skulder**

**92 078 042**

**2 434 119**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**129 389 361**

**127 790 163**

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>31 934 444</b>	<b>1 590 226</b>	<b>33 574 670</b>
Disposition av fg års resultat		1 590 226	-1 590 226	0
Årets resultat			1 781 374	1 781 374
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</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>

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:

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	7 958 643	7 699 776
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år		0
Förfaller till betalning senare än fem år		0
	<b>7 958 643</b>	<b>7 699 776</b>

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
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	-17 577 815	-15 232 448
Årets avskrivningar	-2 345 367	-2 345 367
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 923 182</b>	<b>-17 577 815</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 177 936</b>	<b>91 523 303</b>

## Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	2 790	758 629
	<b>2 790</b>	<b>758 629</b>

Varav koncerninterna räntor 0 kr (758 203 kr)

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	1 074 732	2 104 570
	<b>1 074 732</b>	<b>2 104 570</b>

Varav koncerninterna räntor 0 kr (418 789 kr)

2024042410417

### Not 6 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatt på temporära skillnader</b>		
Belopp vid årets ingång	101 917	-84 885
Årets förändringar	32 906	186 802
	<b>134 823</b>	<b>101 917</b>

### Not 7 Upplåning

Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut		90 000 000
		<b>90 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	90 000 000	
	<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

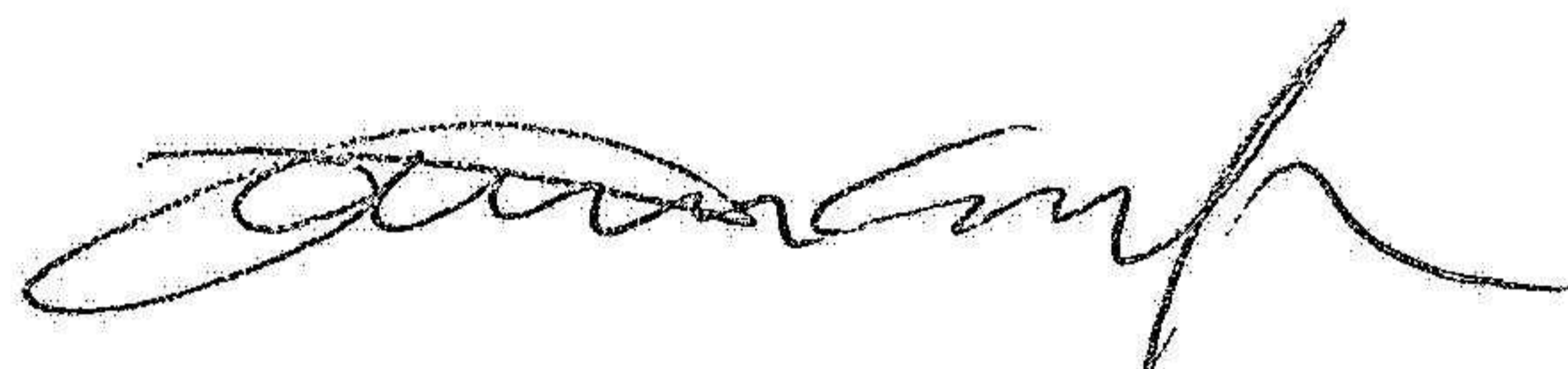
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Avseende Skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000
	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

2024042410418

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	602 745	612 483
Upplupna driftskostnader och övriga kostnader	121 500	121 500
<b>Summa</b>	<b>724 245</b>	<b>733 983</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 Hinderbanan AB, org.nr 556908-8452

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

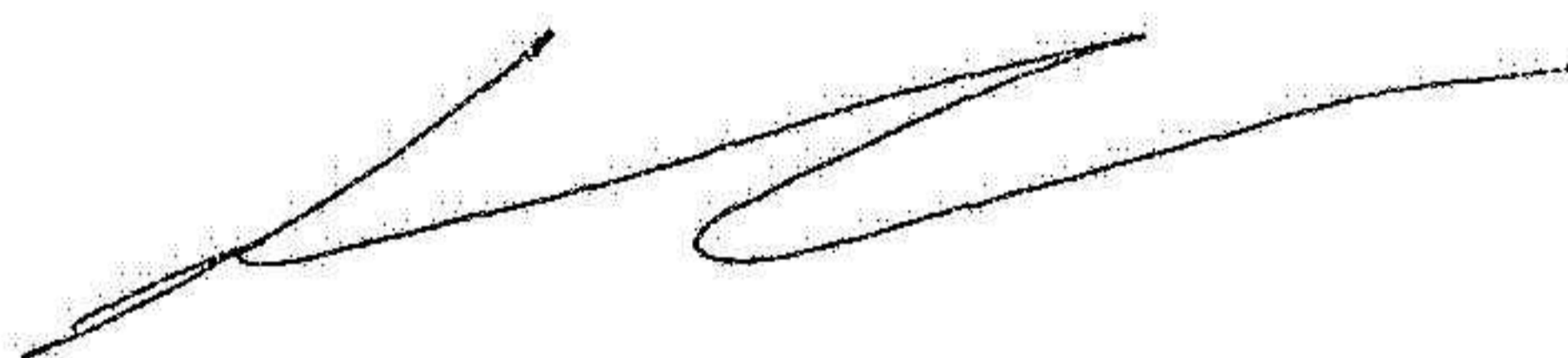
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 försummelse 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