

Årsredovisning för

**Dala Hedemora Fastigheter AB**

559024-4991

Räkenskapsåret  
2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Dala Hedemora Fastigheter AB får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter till resultaträkning	5
Noter till balansräkning	5-7
Underskrifter	7

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Dala Hedemora Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-07-13. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022-07-13

Jan Ingvar Nilsson  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

### Förvaltningsberättelse 2020

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet startade i september 2015 genom förvärv av fastigheterna Bävern 7-8, Granen 5 och Lönnen 2 i Hedemora.

Under verksamhetsåret 2017 förvärvades även fastigheten Bävern 9 i Hedemora.

Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar yta om drygt 8.400 kvm huvudsakligen bostäder och butiker.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till NHR Cityfastigheter AB, org.nr 559019-8791, med säte i Stockholm.

### Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	5 847 775	5 611 362	5 645 861	5 642 778
Övriga intäkter	50 466	318 509	107 903	88 323
Resultat efter finansiella poster	652 661	1 787 663	328 250	727 367
Soliditet, %	13,2	15	8,1	6,1

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets Ingång enligt fastställd balansräkning	50 000	2 375 206
Årets resultat		5 528
Belopp vid årets utgång	50 000	2 380 734

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Medel att disponera:	
Balanserat resultat	2 375 206
Årets resultat	5 528
Totalt	2 380 734
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 380 734

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 847 775	5 611 362
Övriga rörelseintäkter		50 466	318 509
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 898 241</b>	<b>5 929 871</b>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 204 853	-2 787 404
Personalkostnader		-407 745	-676 667
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 612 598</b>	<b>-3 464 071</b>
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-370 893	-350 346
<b>Rörelseresultat</b>		<b>914 750</b>	<b>2 115 454</b>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 366	4 107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 455	-331 898
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-262 089</b>	<b>-327 791</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>652 661</b>	<b>1 787 663</b>
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-410 000	-387 600
Förändring av periodiseringsfonder		571 034	-369 164
Förändring av överavskrivningar		-	33 263
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>161 034</b>	<b>-723 501</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>813 695</b>	<b>1 064 162</b>
Skatter			
Skatt på årets resultat		-182 577	237 002
Just skatt enb bokföringsmässig	4	-625 590	-
<b>Årets resultat</b>		<b>5 528</b>	<b>1 301 164</b>

2022071534869

87

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		16 873 539	17 155 885
Inventarier, verktyg och installationer	7	182 773	106 054
Summa materiella anläggningstillgångar		17 056 312	17 261 939
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		-	8 254
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	8 254
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 056 312</b>	<b>17 270 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		108 716	182 812
Övriga fordringar		70 519	1 089 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 257	46 819
Summa kortfristiga fordringar		226 492	1 318 772
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 437 795	2 530 772
Summa kassa och bank		3 437 795	2 530 772
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 664 287</b>	<b>3 849 544</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 720 599</b>	<b>21 119 737</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 375 206	1 074 041
Årets resultat		5 528	1 301 164
Summa fritt eget kapital		2 380 734	2 375 205
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 430 734</b>	<b>2 425 205</b>

2022071534870

27

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>Obeskattade reserver</b>			
<i>Periodiseringsfonder</i>		349 164	920 198
<i>Akkumulerade överavskrivningar</i>		25 000	25 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>374 164</u>	<u>945 198</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>	8	14 282 828	14 612 432
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>14 282 828</u>	<u>14 612 432</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
<i>Leverantörsskulder</i>		411 290	84 956
<i>Skulder till koncernföretag</i>		2 048 995	2 038 995
<i>Övriga skulder</i>		413 893	443 883
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		758 695	569 068
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>3 632 873</u>	<u>3 136 902</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>20 720 599</u>	<u>21 119 737</u>

2022071534871

CSA

### Not 1 Värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 K2  
Årsredovisning i mindre aktiebolag.

#### Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpande avskrivningstider

-Byggnader och mark

-Fiberinstallation

-Inventarier, verktyg

År

50

10

5

#### Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hysesintäkter bostad	3 364 688	3 331 246
Hysesintäkter lokaler	2 345 546	2 169 714
Hysesintäkter parkering	116 490	110 409
Övriga rörelseintäkter	71 517	318 502
<b>Summa</b>	<b>5 898 241</b>	<b>5 929 871</b>

### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetskostnader	3 698 433	2 426 173
Övriga kostnader	914 165	1 037 898
<b>Summa</b>	<b>4 612 598</b>	<b>3 464 071</b>

### Not 4 Övriga upplysningar till resultaträkningen

Räkenskapsår 2018	29 684
Räkenskapsår 2019	121 902
Räkenskapsår 2020	474 004
<b>Summa</b>	<b>625 590</b>

Avser bokföringsmässig korrigerings som felaktigt ökat det balanserade resultatet i  
årsredovisningarna ovanstående år.

## Not 5 Personal

### Medelantal anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1

## Not 6 Byggnader och mark

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>18 606 720</u>	<u>18 606 720</u>
Utgående anskaffningsvärden	<b>18 606 720</b>	<b>18 606 720</b>
Ackumulerade avskrivningar	-1 450 835	-1 168 489
Årets avskrivningar	<u>-282 346</u>	<u>-282 346</u>
Redovisat värde	<b>16 873 539</b>	<b>17 155 885</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>340 000</u>	<u>340 000</u>
-Nyanskaffningar	<u>165 266</u>	
Utgående anskaffningsvärden	<u>505 266</u>	<u>340 000</u>
-Vid årets början	-233 946	
Årets avskrivningar	<u>-88 547</u>	<u>-68 000</u>
Ackumulerade avskrivningar		<u>-165 946</u>
Redovisat värde	<b>182 773</b>	<b>106 054</b>

## Not 8 Förfallotider skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	<u>1 318 416</u>	<u>1 318 416</u>
Förfaller senare än 5 år	<u>12 964 412</u>	<u>13 294 016</u>
	<b>14 282 828</b>	<b>14 612 432</b>

2022071534873

21

**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2021-12-31	2020-12-31
<u>Fastighetsinteckningar</u>	<u>23 195 000</u>	<u>23 195 000</u>

Eventalförpliktelser

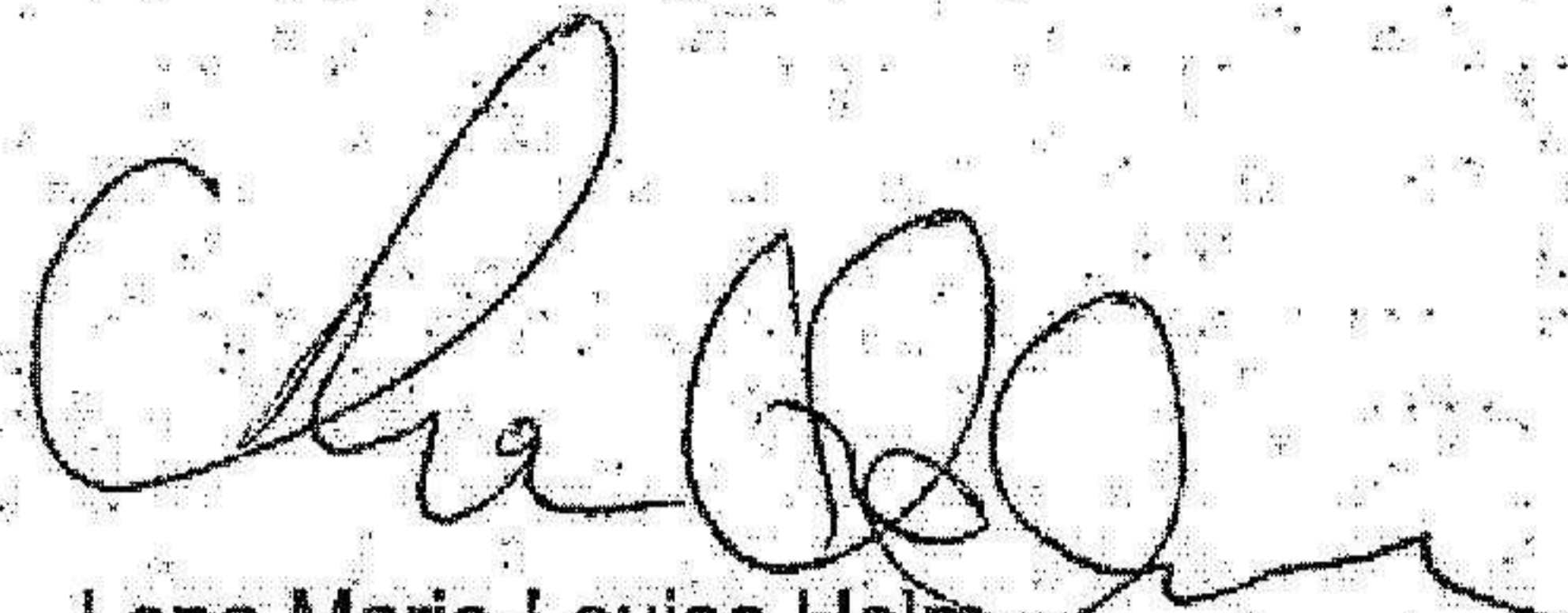
Inga

Inga

**Underskrifter**

Stockholm 2022 - 07 - 08

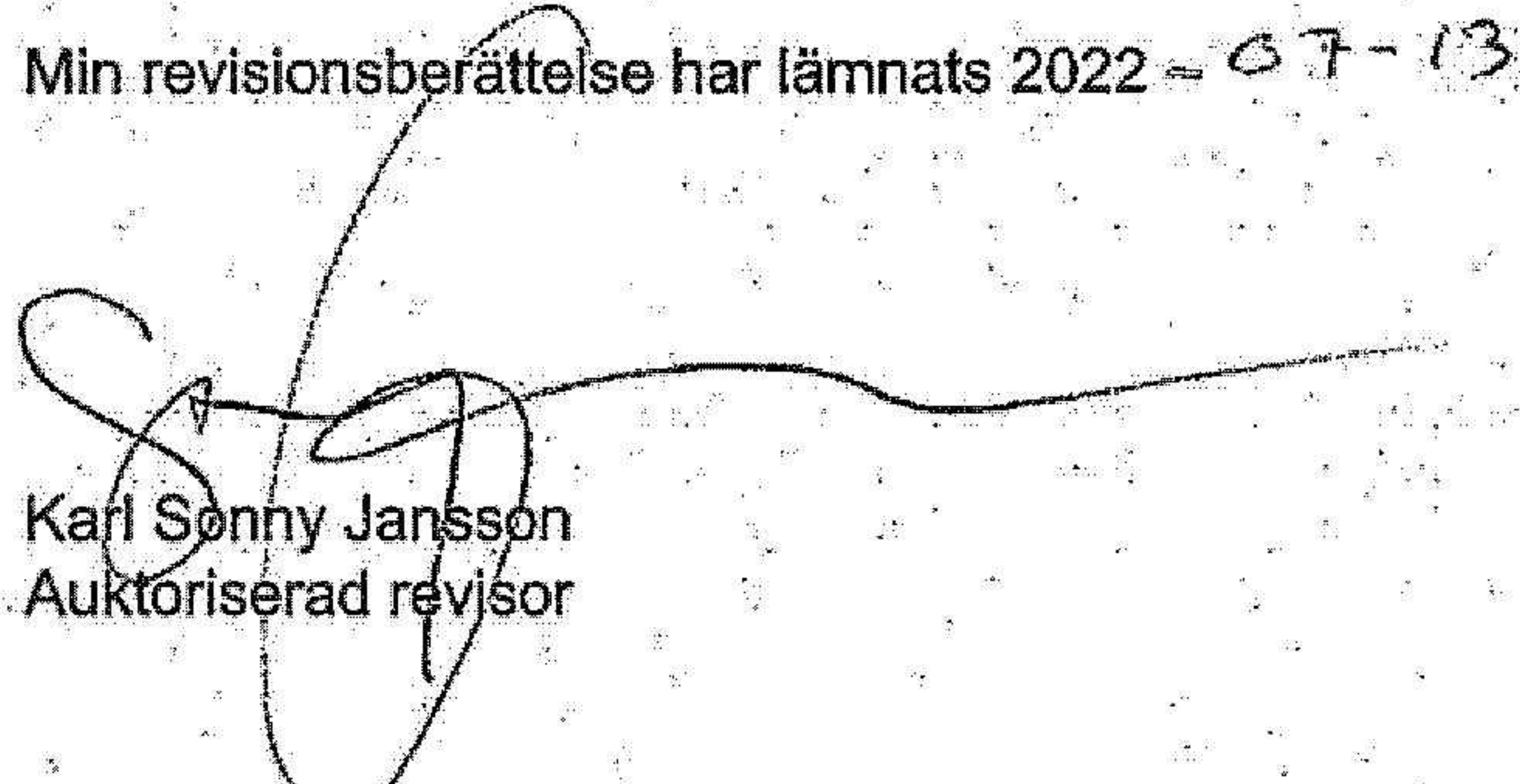
  
Jan Ingvar Nilsson  
Styrelseordförande

  
Lena Marie-Louise Holm  
Styrelseledamot

  
Johan Eric Francois Nilsson  
Styrelseledamot

  
Jöran Otto Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 07 - 13

  
Karl Sonny Jansson  
Auktoriserad revisor

2022071534874

89

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Dala Hedemora Fastigheter AB

Org.nr 559024-4991

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Dala Hedemora Fastigheter AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Dala Hedemora Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Dala Hedemora Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Dala Hedemora Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Dala Hedemora Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

#### **Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Gävle den 13 juli 2022

Sonny Jansson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Sonny Jansson