

Bolagsverket

2025-12-19

Årsredovisning

för

Hjertmans Fastigheter AB

Org.nr. 556056-5482

Räkenskapsåret

2024-09-01 – 2025-08-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

| Innehåll | Sida |
|---------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter | 7 |
| Underskrifter av årsredovisning | 10 |

Fastställelseintyg

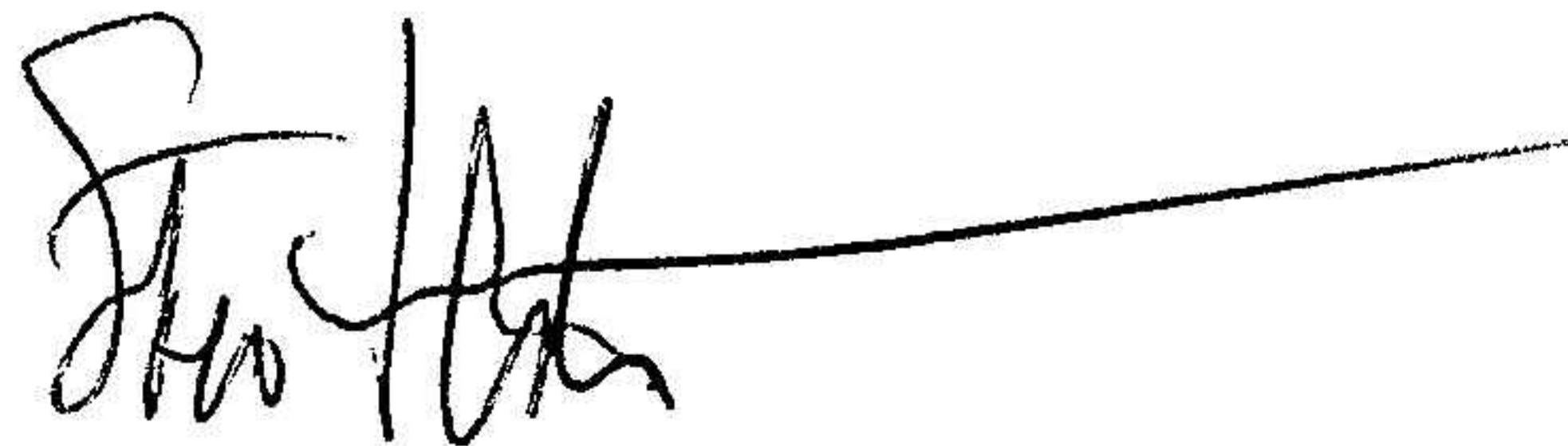
Hjertmans Fastigheter AB (556056-5482)

Räkenskapsår 2024-09-01 – 2025-08-31

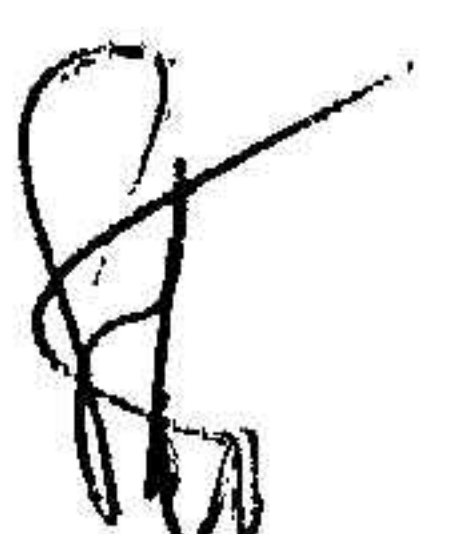
Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-12-18. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sundsvall, 2025-12-18



Sten Hjertman, Styrelseledamot



Styrelsen för Hjertmans Fastigheter AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Industriradhus färdigställt och samtliga lokaler redan uthyrda.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

| | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 44 476 | 36 748 | 29 941 | 27 969 | 28 953 |
| Resultat efter finansiella poster | 16 686 | 15 728 | 16 095 | 26 709 | 19 |
| Soliditet (%) | 38 | 39 | 95 | 86 | 53 |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-------------------------|--------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 500 000 | 30 194 235 | 11 028 550 | 42 722 785 |
| Balanseras i ny räkning | 0 | 11 028 550 | -11 028 550 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 9 920 607 | 9 920 607 |
| Belopp vid årets utgång | 1 500 000 | 41 222 785 | 9 920 607 | 52 643 392 |

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 41 222 785 |
| Årets resultat | 9 920 607 |
| Summa | 51 143 392 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Utdelning | 3 500 000 |
| Balanseras i ny räkning | 47 643 392 |
| Summa | 51 143 392 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 3 500 000 kr, vilket motsvarar 233,33 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelning skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen har gjort bedömningen att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till dom krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Den förslagna vinstutdelningen är därför förenlig med vad som anges i aktiebolagslagen 17 kap. 3§ andra och tredje styckena.

2025122202207



2025122202208

Resultaträkning

| Resultaträkning | Not | 2024-09-01 2025-08-31 | 2023-09-01 2024-08-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseresultat | | | |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 44 476 321 | 36 748 349 |
| Övriga rörelseintäkter | | 8 556 | 429 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 44 484 877 | 36 748 778 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -17 902 334 | -10 904 826 |
| Övriga externa kostnader | | -499 642 | -2 812 036 |
| Personalkostnader | 3 | -1 969 103 | -2 372 059 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -4 643 453 | -3 657 006 |
| Summa rörelsekostnader | | -25 014 531 | -19 745 927 |
| Rörelseresultat | | 19 470 346 | 17 002 851 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 75 104 | 377 792 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 858 973 | -1 652 810 |
| Summa finansiella poster | | -2 783 869 | -1 275 018 |
| Resultat efter finansiella poster | | 16 686 476 | 15 727 833 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av periodiseringsfonder | | -4 200 000 | -1 800 000 |
| Förändring av överavskrivningar | | 110 631 | 109 664 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -4 089 369 | -1 690 336 |
| Resultat före skatt | | 12 597 107 | 14 037 497 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -2 676 500 | -3 008 947 |
| Årets resultat | | 9 920 607 | 11 028 550 |

Balansräkning

| Balansräkning Tillgångar | Not | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 133 241 790 | 117 545 177 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 1 335 177 | 389 862 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 134 576 967 | 117 935 039 |
| Summa anläggningstillgångar | | 134 576 967 | 117 935 039 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 896 110 | 482 321 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 3 708 398 |
| Övriga fordringar | | 2 776 045 | 1 717 443 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 10 420 | 66 259 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 682 574 | 5 974 421 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 704 647 | 10 566 920 |
| Summa kassa och bank | | 704 647 | 10 566 920 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 387 221 | 16 541 341 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 138 964 188 | 134 476 380 |

2025122202209

Balansräkning

| Balansräkning Eget kapital och skulder | Not | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 41 222 785 | 30 194 235 |
| Årets resultat | | 9 920 607 | 11 028 550 |
| Summa fritt eget kapital | | 51 143 392 | 41 222 785 |
| Summa eget kapital | | 52 643 392 | 42 722 785 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 13 800 000 | 9 600 000 |
| Akkumulerade överavskrivningar | | 3 111 367 | 3 221 998 |
| Summa obeskattade reserver | | 16 911 367 | 12 821 998 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 63 500 000 | 71 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 63 500 000 | 71 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 465 550 | 2 125 022 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 979 694 |
| Skatteskulder | | 0 | 0 |
| Övriga skulder | | 88 284 | 74 494 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 4 355 595 | 4 252 387 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 909 429 | 7 431 597 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 138 964 188 | 134 476 380 |

2025122202210

JK

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

| Typ av tillgång | År |
|---|-------|
| Materiella anläggningstillgångar | |
| - Byggnader | 25-50 |
| - Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 |

Bristande jämförbarhet vid ändrade principer

Not 2 – Övriga upplysningar till resultaträkningen

Felaktig fördelning av kostnader föregående år. Fastighetskostnader uppgick till 13 250 596 kr och övriga externa kostnader 466 266 kr.

Not 3 – Medelantalet anställda

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Medelantalet anställda | 3,5 | 4 |

Not 4 – Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 33 083 | 202 313 |

Not 5 – Byggnader och mark

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 158 306 439 | 148 896 261 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | 19 632 295 | 9 410 178 |
| Omklassificeringar | 618 000 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 178 556 734 | 158 306 439 |
| Ingående avskrivningar | -40 761 262 | -37 285 225 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Omklassificeringar | -247 200 | 0 |
| Årets avskrivningar | -4 306 481 | -3 476 037 |
| Utgående avskrivningar | -45 314 943 | -40 761 262 |
| Redovisat värde | 133 241 791 | 117 545 177 |

Not 6 – Inventarier, verktyg och installationer

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 608 167 | 2 608 167 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | 1 653 086 | 0 |
| Omklassificeringar | -618 000 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 3 643 253 | 2 608 167 |
| Ingående avskrivningar | -2 218 305 | -2 037 336 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Omklassificeringar | 247 200 | 0 |
| Årets avskrivningar | -336 970 | -180 969 |
| Utgående avskrivningar | -2 308 075 | -2 218 305 |
| Redovisat värde | 1 335 178 | 389 862 |

Not 7 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

| Långfristiga skulder | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|------------|------------|
| Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 63 500 000 | 71 500 000 |

Not 8 – Ställda säkerheter

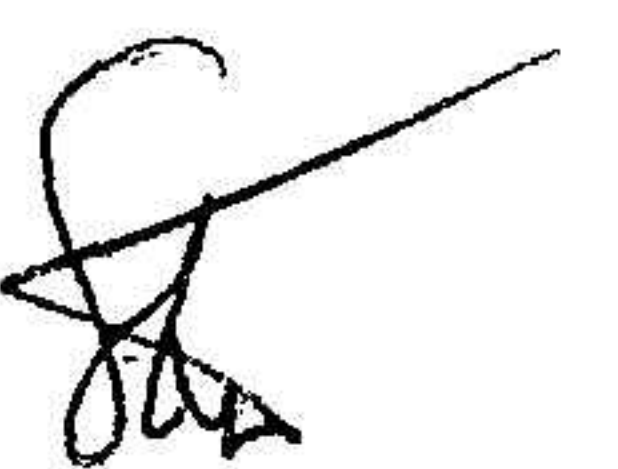
| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 85 562 976 | 85 562 972 |
| Summa ställda säkerheter | 85 562 976 | 85 562 972 |

Not 9 – Uppllysning om moderföretag

Uppgift om närmaste moderföretag

| Nuvarande namn | Organisationsnummer | Säte |
|----------------------|---------------------|-----------|
| Hjertmans Holding AB | 556353-5177 | Sundsvall |

2025122202213



2025122202214

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den 18/12-25.


Sundsvall

 2025-12-18

Sten Hjertman
Styrelseledamot

Datum

Sara Hjertman
Styrelseledamot

 2025-12-18

Datum

Per Hjertman
Styrelseledamot

 2025-12-18

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats den

18/12 2025

Grant Thornton Sweden AB

 2025-12-18

Esko Ruusila
Auktoriserad revisor

Datum

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hjertmans Fastigheter AB

Org.nr. 556056 - 5482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hjertmans Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hjertmans Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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.

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 Hjertmans Fastigheter AB enligt god revisions 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 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

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.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,



däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Hjertmans Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Hjertmans 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 fortlopande 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.

Sundsvall den 18 december 2025,
Grant Thornton Sweden AB

Esko Ruusila

Auktoriserad revisor

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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.