

# Årsredovisning

# Hanken Fastigheter AB

Org.nr 556730-1196

Räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-02-21. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

## Elektroniskt underskriven av:

Hans Melin, Styrelseledamot

2024-02-22

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

Styrelsen för Hanken Fastigheter AB avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Umeå

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företagets verksamhet är köp och försäljning av fastigheter, fastighetsförvaltning samt förvaltning av värdepapper.

Bolaget äger 50 % av Standardgruppen i Umeå AB (556996-1518). Standardgruppen i Umeå AB är en fastighetskoncern som äger och förvaltar bostäder och lokaler i Umeå.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så har samtliga andelar i Standard Lokaler Väst AB (559426-1975) förvärvats. Detta bolag har sedan upplösts via fusion 2023-06-27. Detta förklarar ökningen i omsättning samt balansomslutning i Hanken Fastigheter AB jämfört med föregående år.

Flerårsöversikt (tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	2 818	770	657	760
Resultat efter finansiella poster	1 207	351	1 274	2 077
Balansomslutning	112 910	48 253	48 059	46 987
Soliditet (%)	35	93	93	84

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	44 365 032	403 063	44 868 095
Disposition enligt beslut				
Balanseras i ny räkning		403 063	-403 063	0
Fusion		-6 437 965		-6 437 965
Årets resultat			1 044 332	1 044 332
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>38 330 130</b>	<b>1 044 332</b>	<b>39 474 462</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	38 330 130
årets vinst	1 044 332
	<b>39 374 462</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	39 374 462
	<b>39 374 462</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		2 817 621	769 775
Övriga rörelseintäkter		279 798	0
		<b>3 097 419</b>	<b>769 775</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Handelsvaror		-137 247	-15 817
Övriga externa kostnader		-573 816	-256 430
Personalkostnader	2	-539 678	-255 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-743 942	-182 290
Övriga rörelsekostnader		-5 191	0
		<b>-1 999 874</b>	<b>-709 696</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 097 545</b>	<b>60 079</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		726 576	291 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-616 976	-1 223
		<b>109 600</b>	<b>290 591</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 207 145</b>	<b>350 670</b>
Bokslutsdispositioner		165 000	165 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 372 145</b>	<b>515 670</b>
Skatt på årets resultat		-327 813	-112 607
<b>Årets resultat</b>		<b>1 044 332</b>	<b>403 063</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	<b>1</b>		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	75 091 932	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	889 050	255 174
		<b>75 980 982</b>	<b>255 174</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	25 000	25 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	20 856 586
		<b>25 000</b>	<b>20 881 586</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 005 982</b>	<b>21 136 760</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		168 697	500 000
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		2 464 642	4 688 969
Aktuella skattefordringar		113 056	317 134
Övriga fordringar		6 716	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		711 832	5 746
		<b>3 464 943</b>	<b>5 511 909</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		17 000 000	17 000 000
		<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		16 439 558	4 604 651
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 904 501</b>	<b>27 116 560</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 910 483</b>	<b>48 253 320</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		38 330 130	44 365 031
Årets resultat		1 044 332	403 063
		<b>39 374 462</b>	<b>44 768 094</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 474 462</b>	<b>44 868 094</b>
<i><b>Obeskattade reserver</b></i>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>165 000</b>
<i><b>Avsättningar</b></i>			
Övriga avsättningar	9	11 113 094	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>11 113 094</b>	<b>0</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
	10		
Skulder till kreditinstitut		23 942 000	0
Skulder till övriga företag som det finns ägarintresse i		31 308 414	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 250 414</b>	<b>0</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut		2 660 000	0
Leverantörsskulder		193 030	29 467
Övriga skulder		3 340 327	3 170 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		879 156	20 001
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 072 513</b>	<b>3 220 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 910 483</b>	<b>48 253 320</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Byte av redovisningsprincip

Bolaget byter frivilligt redovisningsprinciper från BFNAR 2016:10 till BFNAR 2012:1 under räkenskapsåret 2023-08-31. Detta för att i de finansiella rapporterna bättre spegla värdet på bolagets tillgångar i form av fastigheter. Bytet av redovisningsprinciper ger en mer relevant och tillförlitlig information.

I och med bytet av redovisningsprincip har en omräkning av fjolårets räkenskapsår givet samma regelverk beaktas, men inga ändringar har gjorts då bytet av regelverk ej haft någon påverkan på föregående räkenskapsår.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,1 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

##### Soliditet (%)

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

**Not 2 Medelantalet anställda**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Medelantalet anställda	1	1

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Inköp	19 397 751	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 397 751</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-163 347	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-163 347</b>	<b>0</b>
Årets uppskrivningar	56 168 703	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-311 175	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>55 857 528</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 091 932</b>	<b>0</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	978 335	951 097
Inköp	1 376 849	27 248
Försäljningar/utrangeringar	-1 131 447	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 223 737</b>	<b>978 345</b>
Ingående avskrivningar	-723 161	-540 871
Försäljningar/utrangeringar	657 894	0
Årets avskrivningar	-269 420	-182 290
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-334 687</b>	<b>-723 161</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>889 050</b>	<b>255 184</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Inköp	42 065 000	0
Fusion	-42 065 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	20 856 586	25 856 586
Avgående fordringar	-20 856 586	-5 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>20 856 586</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>20 856 586</b>

**Not 8 Obeskattade reserver**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Periodiseringsfond 2017	0	165 000
	<b>0</b>	<b>165 000</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	659	

**Not 9 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Belopp vid årets ingång	0	0
Fusion	13 397 669	0
Årets förändring	-2 280 335	0
	<b>11 117 334</b>	<b>0</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	23 942 000	0
	<b>23 942 000</b>	<b>0</b>

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	27 720 000	0
	<b>27 720 000</b>	<b>0</b>

Umeå 2024-02-20

*Hans Melin*  
Hans Melin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-21

*Hans Nilsson*  
Hans Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hanken Fastigheter AB, org.nr 556730-1196

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hanken Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hanken Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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 Hanken 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Hanken Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Hanken 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Umeå den 21 februari 2024

*Hans Nilsson*

Hans Nilsson  
Auktoriserad revisor