

# Årsredovisning

för

## Hedern Fastigheter 102 AB

556640-0262

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hedern Fastigheter 102 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall den 22 april 2025

  
Christer Lundstedt

2025042900089

**Årsredovisning**  
för  
**Hedern Fastigheter 102 AB**  
556640-0262  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Hedern Fastigheter 102 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Företaget har sitt säte i Sundsvall och bedriver fastighetsförvaltning av den egna fastigheten.

### Affärsidé

Hedern Fastigheter skall förvärva, äga, utveckla och förvalta fastigheter främst i nedre Norrland. Beståndet skall i första hand utgöras av bostäder och kommersiella lokaler. Hedern Fastigheter skall uppfattas som en attraktiv hyresvärd genom att erbjuda fastigheter med rätt kvalitet, hög servicegrad och stort engagemang.

### Historik

Bolagets verksamhet startades 2003.

### Väsentliga händelser

Redovisning av i koncernen väsentliga händelser sker i moderbolaget Hedern Fastigheter Holding AB:s årsredovisning.

### Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd omfattar totalt en fastighet, Granlo 3:219, inneållande 247 st bostadslägenheter samt några större lokaler vid bokslutsårets utgång.

### Belåningsgrad

Den externa belåningsgraden uppfyller det långsiktiga målet på 65 % av fastigheternas internt bedömda marknadsvärde.

Belåningsgraden uppgår till 52 (52) % av fastigheternas internt bedömda marknadsvärde. Vid årets utgång hade ingen del av bolagets lån bunden ränta.

## Finansiell ställning

Det för moderbolaget Hedern Fastigheter Holding AB strategiska målet på 20 % soliditet kommer att ligga fast även för dotterbolaget som skall nås genom att bolaget genererar egna vinstmedel. Soliditet justerad med intern marknadsvärdering av fastigheten, efter avdrag för uppskjuten skatt på övervärdet uppgick vid räkenskapsårets utgång till 55 (54) %.

Koncernkontostruktur tillämpas inom koncernen för konsolidering av likvida medel. Likvida medel nettoredovisas därför mot koncernmellanhavanden. Bolaget hade ingen checkkredit per 2024-12-31.

I övrigt hänvisas till i årsredovisningen angivna nyckeltal och till koncernredovisningen för Hedern Fastigheter Holding AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	26 716	25 142	23 823	23 385	23 119
Resultat efter finansiella poster	3 210	3 739	5 786	6 860	7 409
Balansomslutning	216 530	214 148	183 959	181 501	181 112
Avkastning på eget kap. (%)	8	10	14	18	20
Soliditet (%)	19	18	22	21	21
Extern belåningsgrad (%)	165	165	142	150	164

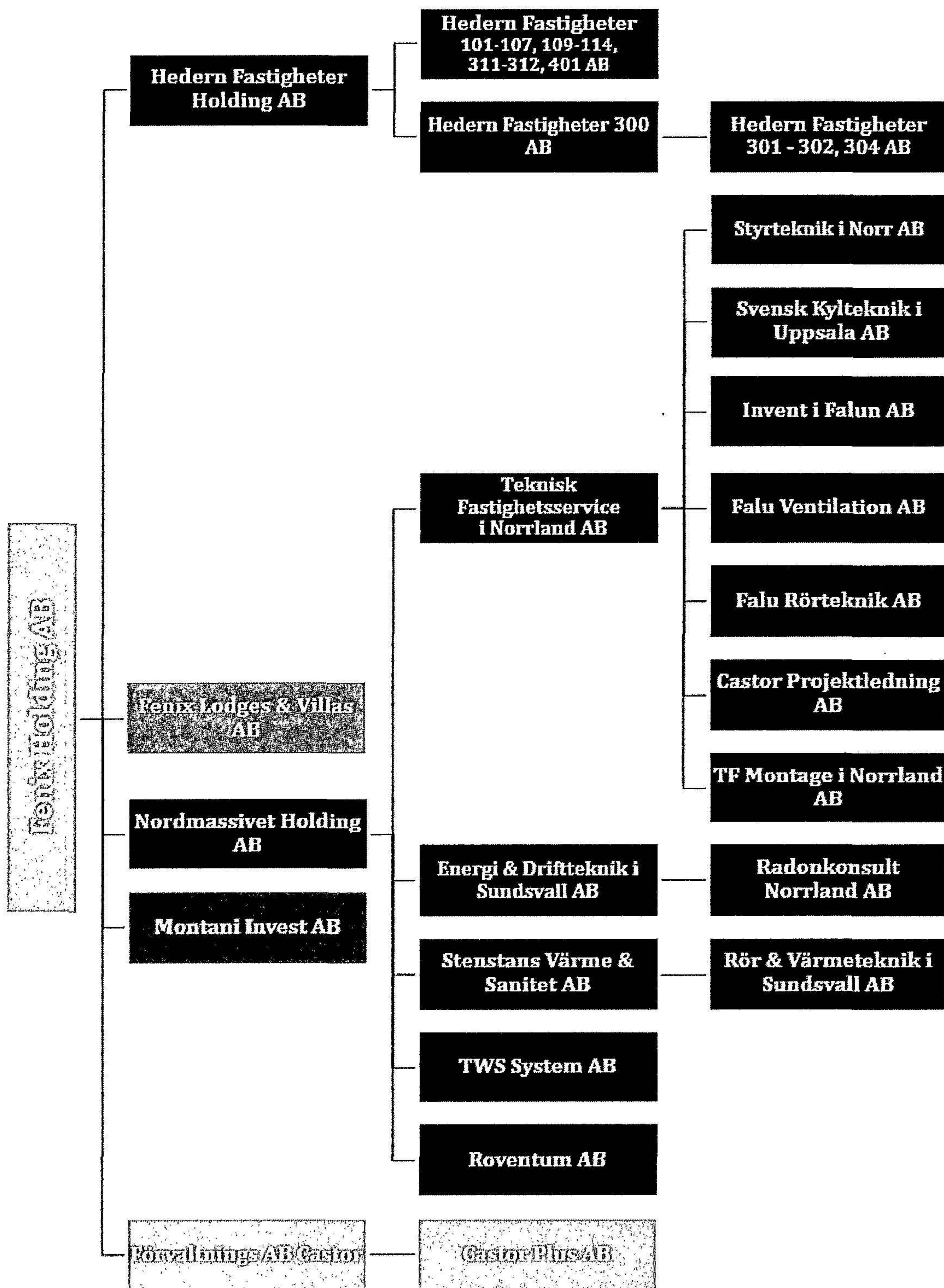
För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

2025042900091

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hedern Fastigheter Holding AB, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Fenix Holding AB. Koncernstruktur redovisas enligt efterföljande schema.

2025042900092



2025042900093

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	35 231 197	28 410	36 459 607
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			28 410	-28 410	0
Årets resultat				1 557 679	1 557 679
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>200 000</b>	<b>35 259 607</b>	<b>1 557 679</b>	<b>38 017 286</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	35 259 607
årets vinst	1 557 679
	<b>36 817 286</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	36 817 286
	<b>36 817 286</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2, 3	26 715 655	25 142 452
Övriga rörelseintäkter		27 545	19 476
		<b>26 743 200</b>	<b>25 161 928</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-10 983 800	-10 640 575
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	4	-1 117 271	-912 265
Avskrivningar		-3 470 964	-3 174 165
		<b>-15 572 035</b>	<b>-14 727 005</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 171 165</b>	<b>10 434 923</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		31 016	62 730
Räntekostnader		-7 991 794	-6 759 032
		<b>-7 960 778</b>	<b>-6 696 302</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 210 387</b>	<b>3 738 621</b>
Bokslutsdispositioner	5	-84 712	-1 605 568
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 125 675</b>	<b>2 133 053</b>
Skatt		-1 567 996	-2 104 643
<b>Årets resultat</b>		<b>1 557 679</b>	<b>28 410</b>

2025042900095

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Förvaltningsfastigheter	6	97 373 114	97 731 889
Pågående nyanläggningar	7	855 581	887 538
		<b>98 228 695</b>	<b>98 619 427</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 228 695</b>	<b>98 619 427</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar och hyresfordringar		174 661	615 374
Fordringar hos koncernföretag		117 585 968	113 573 551
Aktuella skattefordringar		144 988	756 756
Övriga kortfristiga fordringar		16 207	19 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		376 142	485 296
		<b>118 297 966</b>	<b>115 450 422</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 079</b>	<b>767</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>118 301 045</b>	<b>115 451 189</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>216 529 740</b>	<b>214 070 616</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		200 000	200 000
		<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		35 259 607	35 231 197
Årets resultat		1 557 679	28 410
		<b>36 817 286</b>	<b>35 259 607</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 017 286</b>	<b>36 459 607</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>9</b>	5 221 761	3 137 049
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	10	5 868 842	5 582 542
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 868 842</b>	<b>5 582 542</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	159 390 000	161 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>159 390 000</b>	<b>161 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	1 610 000	0
Leverantörsskulder		1 849 813	1 877 269
Skulder till koncernföretag		57 523	1 596 329
Övriga kortfristiga skulder		8 541	59 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4 505 974	4 358 513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 031 851</b>	<b>7 891 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>216 529 740</b>	<b>214 070 616</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hedern Fastigheter Holding AB, org.nr 556717-1664 som är ett helägt dotterbolag till Fenix Holding AB, org.nr 556675-8818. Hedern Fastigheter Holding AB upprättar koncernredovisning för koncernen Hedern Fastigheter.

Fenix Holding AB upprättar koncernredovisning för hela Fenix-koncernen.

#### Värderingsprinciper

Bolagets tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalda.

#### Fastigheter

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar om ej annat anges.

#### Redovisning av skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

#### 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.

### Leasing

Samtliga leasingavtal och hyreskontrakt betraktas samt redovisas som operationella avtal.

### Anläggningstillgångar

I resultaträkningen belastas rörelseresultat med avskrivningar som sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	50 till 100 år
Tak	20 år
Fasad	20 till 25 år
Fönster	20 år
Hiss	50 år
Installationer	15 till 50 år
Inre ytskikt	15 till 30 år
Byggnadsinventarier	3 till 10 år
Hyresgästanpassningar	3 år

### 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.

#### Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### Soliditet (%)

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

#### Extern belåningsgrad (%)

Räntebärande externa skulder i förhållande till fastighetens bokförda värde vid årets utgång.

**Not 2 Köp och försäljning som avser koncernföretag**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andel av försäljning till koncernföretag, Tkr	0	0
Andel av inköp och investeringar från koncernföretag, Tkr	-2 708	-3 386
	<b>-2 708</b>	<b>-3 386</b>

**Not 3 Operationella leasingavtal**

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende hyreskontrakt.  
Förfaller till betalning enligt följande:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Inom ett år	27 011 289	25 943 745
Senare än ett år men inom fem år	2 997 747	7 152 307
	<b>30 009 036</b>	<b>33 096 052</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>

**Löner och andra ersättningar**

Övriga anställda	424 557	404 593
	<b>424 557</b>	<b>404 593</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för övriga anställda	33 117	32 027
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	134 946	127 604
	<b>168 063</b>	<b>159 631</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**592 620**                      **564 224**

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lämnade Koncernbidrag	0	-3 000 000
Återföring periodiseringsfond	0	1 635 000
Förändring av överavskrivningar	-11 712	9 432
Avsättning till periodiseringsfonder	-2 073 000	-250 000
Erhållna koncernbidrag	2 000 000	0
	<b>-84 712</b>	<b>-1 605 568</b>

2025042900100

**Not 6 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	131 521 022	124 790 443
Inköp	775 628	8 653 579
Försäljningar/utrangeringar	-486 616	-1 923 000
Omklassificeringar	2 351 600	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 161 634</b>	<b>131 521 022</b>
Ingående avskrivningar	-33 789 133	-32 495 770
Försäljningar/utrangeringar	471 577	1 880 802
Årets avskrivningar	-3 470 964	-3 174 165
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 788 520</b>	<b>-33 789 133</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 373 114</b>	<b>97 731 889</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	887 538	0
Inköp	2 322 532	7 802 154
Omklassificeringar	-2 354 490	-6 914 616
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>855 580</b>	<b>887 538</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>855 580</b>	<b>887 538</b>

**Not 8 Antal aktier och kvotvärde**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
<b>Namn</b>		
Antal Aktier	10 000	100
	<b>10 000</b>	

**Not 9 Obeskattade reserver**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	194 761	183 049
Periodiseringsfond 2020	930 000	930 000
Periodiseringsfond 2019	1 774 000	1 774 000
Periodiseringsfond 2023	250 000	250 000
Periodiseringsfond 2024	2 073 000	0
	<b>5 221 761</b>	<b>3 137 049</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	14 594	17 340

**Not 10 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	5 582 542	4 555 148
Årets avsättningar	286 300	1 027 394
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 868 842</b>	<b>5 582 542</b>

Underlag för beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter består av temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

**Not 11 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 161 000 000 kronor var amorteringsfritt under år 2024, amortering startar 2025 med en amorteringstakt om 1% per år.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	159 390 000	161 000 000
	<b>159 390 000</b>	<b>161 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 610 000	0
	<b>1 610 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller 1-5 år från balansdagen	8 050 000	6 440 000
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	152 950 000	154 560 000
	<b>161 000 000</b>	<b>161 000 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förskottsbetalda hyror	3 167 993	2 778 098
Fastighetsskatt	398 304	398 304
Upplupna personalkostnader	163 716	157 040
Övriga förutbetalda / upplupna poster	95 961	-60 873
Uppl ränteskuld	680 000	1 085 945
	<b>4 505 974</b>	<b>4 358 514</b>

2025042900102

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	161 000 000	161 000 000
	<b>161 000 000</b>	<b>161 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Christer Lundstedt  
Verkställande direktör

Mattias Lundstedt

Mikael Lundstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

**ERIK MIKAEL LUNDSTEDT**6a3465a1-97d1-426d-91ad-674654dc3adc - 2025-04-15 19:12:31 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 8ed7d2cd-5f1f-4ced-aaf2-1ddc3895ca16 - SE**BO CHRISTER LUNDSTEDT**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Hedern Fastigheter

42de0fe1-1afa-4a0a-bed6-9286f8522690 - 2025-04-16 09:24:10 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3ac73967-472d-4fa8-8f8a-c905ed3ab5a8 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**MATTIAS LUNDSTEDT**

1b7ba5e6-ab72-4eef-830b-207704f6c9ac - 2025-04-16 09:35:51 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3d39d075-aaa8-4464-b851-2e2bf3b116f6 - SE

**BILL MAGNUS OLSSON**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: PwC

be9056de-b361-4c9e-a32d-9d180cf13eb6 - 2025-04-22 10:41:13 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f32f7694-2e0c-4662-815e-d606ea83c6b8 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

2025042900103

authority to sign

asemavaltuuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjotusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

forvaltare

foresatte/verge

frihedsberovende

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedern Fastigheter 102 AB, org.nr 556640-0262

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hedern Fastigheter 102 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hedern Fastigheter 102 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 Hedern Fastigheter 102 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 Hedern Fastigheter 102 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Hedern Fastigheter 102 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 102 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionsssed 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-22 07:41:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Magnus Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025042900106