

Årsredovisning

för

Hedern Fastigheter 102 AB

556640-0262

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-13.

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:

Christer Lundstedt, Styrelseledamot

2023-05-01

Styrelsen och verkställande direktören för Hedern Fastigheter 102 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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. Detta är bolagets tjugonde verksamhetsår.

Väsentliga händelser

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

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd omfattar totalt 1 st fastighet, Granlo 3:219, inneållande 247 st bostadslägenheter och 5 st lokalhyresgäster vid bokslutsårets utgång.

Belåningsgrad

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

Belåningsgraden uppgår till 42 (65) % 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 nå 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 60 (48) %.

Koncernkontostruktur tillämpas inom koncernen för konsolidering av likvida medel. Likvida medel nettoredovisas därför mot koncernmellanhavanden. Bolaget hade ingen checkkredit per 2022-12-31.

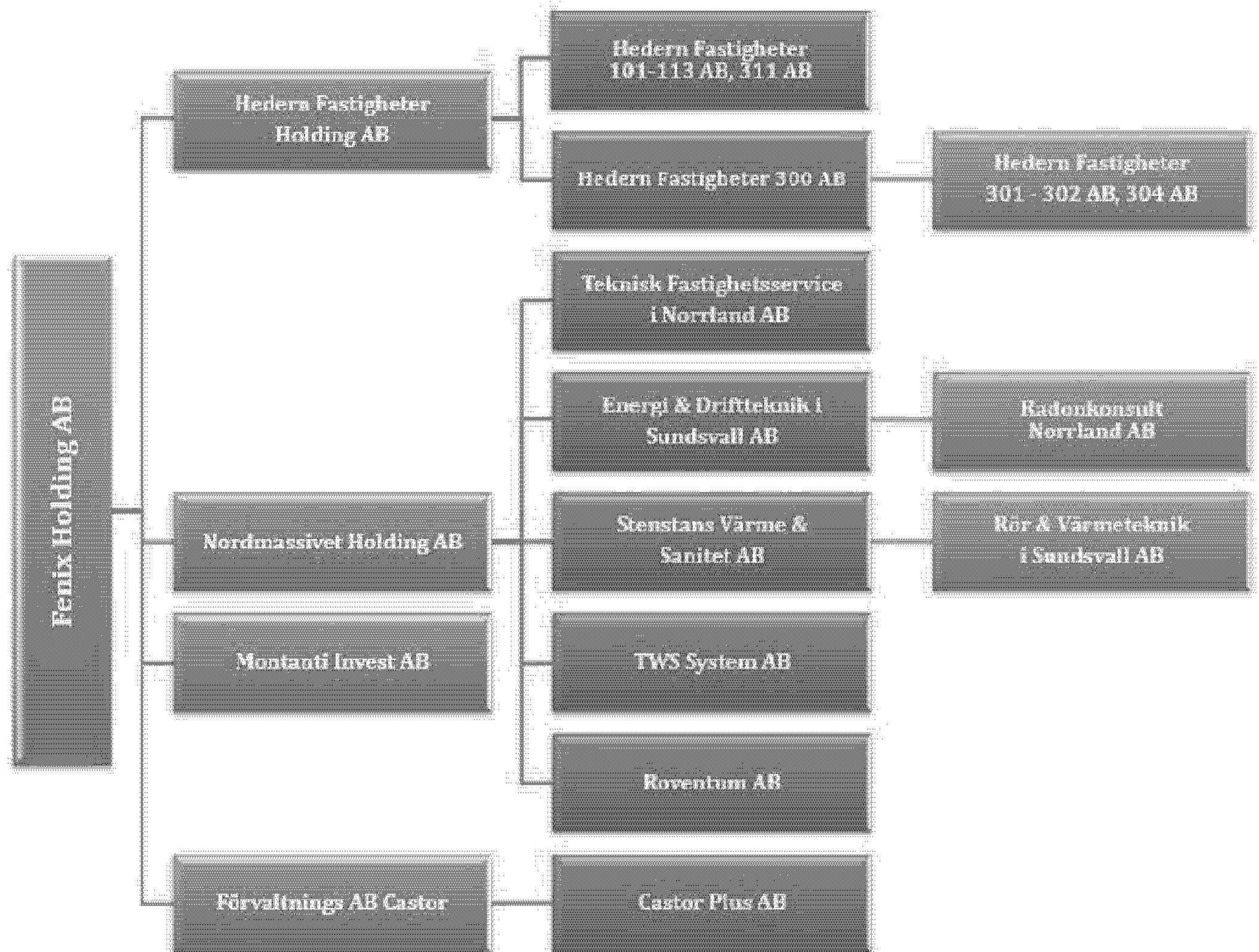
I övrigt hänvisas till i årsredovisningen angivna nyckeltal och till koncernredovisningen för Hedern Fastigheter Holding AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	23 823	23 385	23 119	22 700	22 213
Resultat efter finansiella poster	5 786	6 860	7 409	7 062	7 470
Balansomslutning	183 959	181 501	181 112	177 349	170 258
Avkastning på eget kap. (%)	14	18	20	21	28
Soliditet (%)	22	21	21	19	16
Extern belåningsgrad (%)	142	150	164	167	170

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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.



Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	30 711 204	2 970 565	34 881 769
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 970 565	-2 970 565	0
Årets resultat				1 549 428	1 549 428
Belopp vid årets utgång	1 000 000	200 000	33 681 769	1 549 428	36 431 197

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 681 769
årets vinst	1 549 428
	35 231 197

disponeras så att i ny räkning överföres	35 231 197
	35 231 197

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	23 822 713	23 385 190
Övriga rörelseintäkter		74 059	44 399
		23 896 772	23 429 589
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-12 008 190	-11 818 249
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	4	-809 356	-707 594
Avskrivningar		-2 885 586	-2 629 478
		-15 703 132	-15 155 321
Rörelseresultat		8 193 640	8 274 268
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		44 817	26 166
Räntekostnader		-2 452 449	-1 440 294
		-2 407 632	-1 414 128
Resultat efter finansiella poster		5 786 008	6 860 140
Bokslutsdispositioner	5	-3 565 173	-1 715 000
Resultat före skatt		2 220 835	5 145 140
Skatt		-671 407	-2 174 575
Årets resultat		1 549 428	2 970 565

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	92 294 673	88 619 422
Pågående nyanläggningar	7	0	1 231 937
		92 294 673	89 851 359
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar		416 092	9 572
		416 092	9 572
Summa anläggningstillgångar		92 710 765	89 860 931
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar och hyresfordringar		64 071	75 790
Fordringar hos koncernföretag		89 408 898	90 542 618
Aktuella skattefordringar		1 426 547	819 882
Övriga kortfristiga fordringar		32 175	19 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		315 457	181 791
		91 247 148	91 639 324
<i>Kassa och bank</i>		856	856
Summa omsättningstillgångar		91 248 004	91 640 180
SUMMA TILLGÅNGAR		183 958 769	181 501 111

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		200 000	200 000
		1 200 000	1 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		33 681 769	30 711 204
Årets resultat		1 549 428	2 970 565
		35 231 197	33 681 769
Summa eget kapital		36 431 197	34 881 769
Obeskattade reserver	9	4 531 481	4 966 308
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	10	4 555 148	3 477 221
Summa avsättningar		4 555 148	3 477 221
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	129 625 415	131 504 395
Summa långfristiga skulder		129 625 415	131 504 395
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 878 980	1 878 980
Leverantörsskulder		2 967 721	2 433 883
Skulder till koncernföretag		462 148	301 287
Övriga kortfristiga skulder		8 294	8 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 498 385	2 048 392
Summa kortfristiga skulder		8 815 528	6 671 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 958 769	181 501 111

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.

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 20 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

	2022	2021
Andel av försäljning till koncernföretag, Tkr	0	2
Andel av inköp och investeringar från koncernföretag, Tkr	-3 501	-3 685
	-3 501	-3 683

Not 3 Operationella leasingavtal

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

	2022	2021
Inom ett år	24 188 440	23 974 746
Senare än ett år men inom fem år	9 387 230	2 082 220
	33 575 670	26 056 966

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	402 342	389 760
	402 342	389 760
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	29 281	27 867
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	127 263	119 373
	156 544	147 240
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	558 886	537 000

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade Koncernbidrag	-4 000 000	-3 500 000
Återföring periodiseringsfond	515 000	1 785 000
Förändring av överavskrivningar	-80 173	0
	-3 565 173	-1 715 000

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 751 546	112 553 226
Inköp	6 563 192	8 996 580
Försäljningar/utrangeringar	-524 295	-2 798 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 790 443	118 751 546
Ingående avskrivningar	-30 132 124	-30 300 906
Försäljningar/utrangeringar	521 940	2 798 260
Årets avskrivningar	-2 885 586	-2 629 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 495 770	-30 132 124
Utgående redovisat värde	92 294 673	88 619 422

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 231 937	5 832 399
Inköp	2 789 295	3 598 953
Omklassificeringar	-4 021 232	-8 199 415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 231 937
Utgående redovisat värde	0	1 231 937

Not 8 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	10 000	100
	10 000	

Not 9 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ack överavskrivningar inv	192 481	112 308
Period fond 2016	0	515 000
Period fond 2017	1 635 000	1 635 000
Period fond 2019	1 774 000	1 774 000
Period fond 2020	930 000	930 000
	4 531 481	4 966 308
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	5 000	

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	3 477 221	1 300 111
Årets avsättningar	1 077 927	2 177 110
Belopp vid årets utgång	4 555 148	3 477 221

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

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	7 515 920	7 515 920
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	122 109 495	123 988 475
	129 625 415	131 504 395

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 131 504 395 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	129 625 415	131 504 395
	129 625 415	131 504 395
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 878 980	1 878 980
	1 878 980	1 878 980

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	2 765 502	1 424 458
Fastighetsskatt	398 302	337 770
Upplupna personalkostnader	163 015	160 437
Övriga upplupna kostnader	171 565	125 726
	3 498 384	2 048 391

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	139 800 000	139 800 000
	139 800 000	139 800 000

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

Sundsvall 2023-04-13

Christer Lundstedt
Christer Lundstedt
Verkställande direktör

Mattias Lundstedt
Mattias Lundstedt

Mikael Lundstedt
Mikael Lundstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 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. 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 102 AB enligt god revisors 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 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
- 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 revisions sed 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. 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 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 18:38:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson

Partner

Leveranskanal: E-post