

Styrelsen för

Hedvig Eleonora Fastighets AB

Org.nr 556974-0201

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2024- *06 - 04* . Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den *18, 6* 2024


Harald Pousette

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Styrelsen för Hedvig Eleonora Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget skall direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Sjökalven 28. Hyresfastigheten utgörs av bostäder och lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 2.568 kvm.

Koncernförhållande

Bolaget ägs till 80% av Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235, med säte i Stockholm.

Huvudmoderbolaget Kvalitena AB (publ), 556527-3314, med säte i Stockholm, upprättar

koncernredovisning.

Investeringar

Under året har investering i bolagets fastighet skett med 3 472 tkr.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget. Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

EF

Miljöpåverkan

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt i samverkan med dessa för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	6 032	3 080	3 866	3 703
Resultat efter finansnetto (tkr)	-949	-2 154	-591	-2 141
Rörelsemarginal (%)	47,8	12,9	44,0	39,6
Avkastning på eget kapital (%)	Neg	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning (tkr)	202 312	203 883	174 286	154 919
Soliditet (%)	20,7	21,1	25,9	29,7
Antal anställda	0	0	0	0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	42 961 786
Årets resultat	-1 133 009
	41 828 777
disponeras så att	
i ny räkning överföres	41 828 777
	41 828 777
	EF

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3,4	6 031 667	3 080 263
Övriga intäkter		32 414	-
		6 064 081	3 080 263
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5, 7	-1 851 525	-1 793 920
Övriga externa kostnader	6	-169 167	-60 014
Avskrivningar av materiala anläggningstillgångar		-1 158 593	-828 420
		-3 179 285	-2 682 354
Rörelseresultat		2 884 796	397 909
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 729	10 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 849 377	-2 562 503
Summa resultat från finansiella poster		-3 833 648	-2 551 560
Resultat efter finansiella poster		-948 852	-2 153 651
Resultat före skatt		-948 852	-2 153 651
Skatt på årets resultat	10	-184 157	-116 140
Årets resultat		-1 133 009	-2 269 791

EF

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	15		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	194 182 462	194 743 503
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	6 538 255	3 664 122
Summa materiella anläggningstillgångar		200 720 717	198 407 625
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Depositioner		6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		200 726 717	198 413 625
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	13	1 262 109	746 192
Övriga kortfristiga fordringar		813	4 344 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 734	122 731
		1 304 656	5 213 635
Kassa och bank		280 943	256 117
Summa omsättningstillgångar		1 585 599	5 469 752
Summa tillgångar		202 312 316	203 883 377

EF

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	15		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 50 000 st aktier		50 000	50 000
		50 000	50 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		42 961 786	45 231 577
Årets resultat		-1 133 009	-2 269 791
		41 828 777	42 961 786
Summa eget kapital		41 878 777	43 011 786
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	10	940 309	756 152
Summa avsättningar		940 309	756 152
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16	156 763 958	152 767 501
Övriga långfristiga skulder	17	14 600	-
Summa långfristiga skulder		156 778 558	152 767 501
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 493 562	6 256 925
Aktuella Skatteskulder		195 916	216 406
Övriga kortfristiga skulder		137 552	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	887 642	874 607
Summa kortfristiga skulder		2 714 672	7 347 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 312 316	203 883 377

EF

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50 000	45 917 880	-686 303	45 281 577
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-686 303	686 303	0
Årets resultat			-2 269 791	-2 269 791
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50 000	45 231 577	-2 269 791	43 011 786
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50 000	45 231 577	-2 269 791	43 011 786
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-2 269 791	2 269 791	
Årets resultat			-1 133 009	-1 133 009
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50 000	42 961 786	-1 133 009	41 878 777

Klassificering av eget kapital*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

EF

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		2 884 796	397 909
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		1 158 593	828 420
Erlagd ränta		-2 129	-2 555
Erhållen ränta		15 729	10 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar i rörelsekapital		4 056 989	1 234 717
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga fordringar		3 908 979	-5 126 232
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-4 618 667	3 665 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 347 301	-225 616
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i befintlig fastighet		-3 471 685	-25 245 937
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 471 685	-25 245 937
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Lån från koncernföretag		149 209	25 525 191
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		149 209	25 525 191
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		256 117	202 479
Likvida medel vid årets slut		280 943	256 117

EF

Tilläggsupplysningar

Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 19 april 2024 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

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.

Not 1

Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Kvalitena AB (publ), 556527-3314 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är i svenska kronor, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

EF

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

EF

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Förvaltningsfastighet, byggnad

100 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Maskiner och Inventarier

5 år

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

EF

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna likvida medel, hyresfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna erhållna lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättandet av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

EF

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 3 Intäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hyresintäkter	6 031 667	3 080 263
Summa intäkter	6 031 667	3 080 263

Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 1 år	3 051 560	3 044 000
1 - 5 år	14 975 650	14 950 000
Mer än 5 år	5 980 000	8 970 000
Framtida hyresinbetalningar	24 007 210	26 964 000
Framtida intäkter hyra bostäder, årshyra:	2 650 851	2 469 492

EF

Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
El och värmekostnader	-501 046	-588 602
Driftskostnader	-460 767	-629 263
Underhåll	-447 894	-206 329
Fastighetsskatt	-98 903	-97 013
Övriga fastighetskostnader	-342 915	-272 713
Summa fastighetskostnader	-1 851 525	-1 793 920

Not 6 Ersättning till revisorer

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Baker Tilly Rådek AB		
Revisionsuppdrag	-39 435	-40 755
Summa revisionskostnader	-39 435	-40 755

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	10,2%	9,1%

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, övrigt	15 729	10 943
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 729	10 943

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 847 248	-2 559 948
Övrigt	-2 129	-2 555
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 849 377	-2 562 503

EF

Not 10 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-184 157	-116 140
Summa redovisad skatt	-184 157	-116 140

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	-948 852	-2 153 651
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	195 464	443 653
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	624	0
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-593 608	-501 815
Årets underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-	-57 978
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	213 364	-
Summa redovisad skatt	-184 157	-116 140

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -19,4 (-5,4) procent.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2023	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2022
Differenser avseende:		
Avskrivning av anläggningstillgångar	4 564 605	3 670 641
Summa	4 564 605	3 670 641
	Dec. 31, 2023	Dec. 31, 2022

Redovisas enligt följande i balansräkningen:

Uppskjutna skatteskulder	-940 309	-756 152
Uppskjutna skatter netto	-940 309	-756 152

Avstämning av uppskjutna skatter	2023	2022
Ingående balans	-756 152	-640 012
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-184 157	-116 140
Utgående balans	-940 309	-756 152

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

EF

Not 11 **Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	200 272 327	158 889 951
Inköp	597 552	25 245 936
Omklassificeringar	-	16 136 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 869 879	200 272 327
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 528 824	-4 700 404
Årets avskrivning	-1 158 593	-828 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 687 417	-5 528 824
Utgående redovisat värde	194 182 462	194 743 503

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 300 mkr. Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar Fastigheten har internvärderats per 2023-12-31.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	Dec 2023
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	2,09%
Kalkylränta, %	4,09%
Långsiktig vakans, %	0,5%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Bedömda drifts- och underhållskostnader

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Not 12 **Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 664 122	19 800 561
Inköp	2 874 133	-
Omklassificeringar	-	-16 136 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 538 255	3 664 122

EF

Not 13 Hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	1 211 613	746 192
Övriga kundfordringar	50 496	-
Summa	1 262 109	746 192

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar 31 dec. 2023	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar – gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	466 389	-	466 389
Förfallna sedan 31–60 dagar	186 306	-	186 306
Förfallna sedan 61–90 dagar	186 306	-	186 306
Förfallna sedan 91–180 dagar	372 612	-	372 612
Förfallna sedan mer än 180 dagar	50 496	-	50 496
Summa förfallna fordringar	1 262 109	-	1 262 109
Ej förfallna fordringar		-	-
Summa	1 262 109	-	1 262 109

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 768	53 874
Övrigt	4 966	68 857
Summa	41 734	122 731

Not 15 Finansiella instrument och finansiella risker

Samtliga poster förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Kvalitena AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

EF

Not 16 **Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag (fast ränta)	-156 763 958	-152 767 501
Summa långfristiga skulder	-156 763 958	-152 767 501
<i>Kortfristiga:</i>		
Summa kortfristiga skulder	-	-
Lånebelopp	-156 763 958	-152 767 501

Förfallotiden för långfristiga lån är enligt följande:

Mellan 1 och 5 år	-156 763 958	-152 767 501
Senare än 5 år	-	-
Summa	-156 763 958	-152 767 501

Not 17 **Övriga långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld deposition hyresgäst	-14 600	-
Summa	-14 600	0

Not 18 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-672 970	-689 988
Upplupna fastighetskostnader	-184 672	-154 619
Övriga poster	-30 000	-30 000
Summa	-887 642	-874 607

EF

Not 19	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	
	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för koncernföretags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	213 000 000	213 000 000
Summa	213 000 000	213 000 000
Summa ställda säkerheter	213 000 000	213 000 000

Not 20 **Uppgifter om moderföretag**

Hedvig Eleonora Fastighets AB är dotterföretag till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, 559089-3235, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Hedvig Eleonora Förvaltnings AB. Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kvalitena AB (Publ), 556527-3314 med säte i Stockholm.

Not 21 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har 23 februari 2024 tecknat avtal om att avyttra 49,9% av aktierna i Hedvig Eleonora Holding AB. Frånträdet av aktierna har skett 12 mars 2024 till köparen Tulia AB.

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har i februari 2024 beviljats företagsrekonstruktion av Stockholms Tingsrätt som tillåts fortsätta till i första hand 23 maj 2024. Syfte är att under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera Kvalitenas samtliga skulder.

EF

Not 22 Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

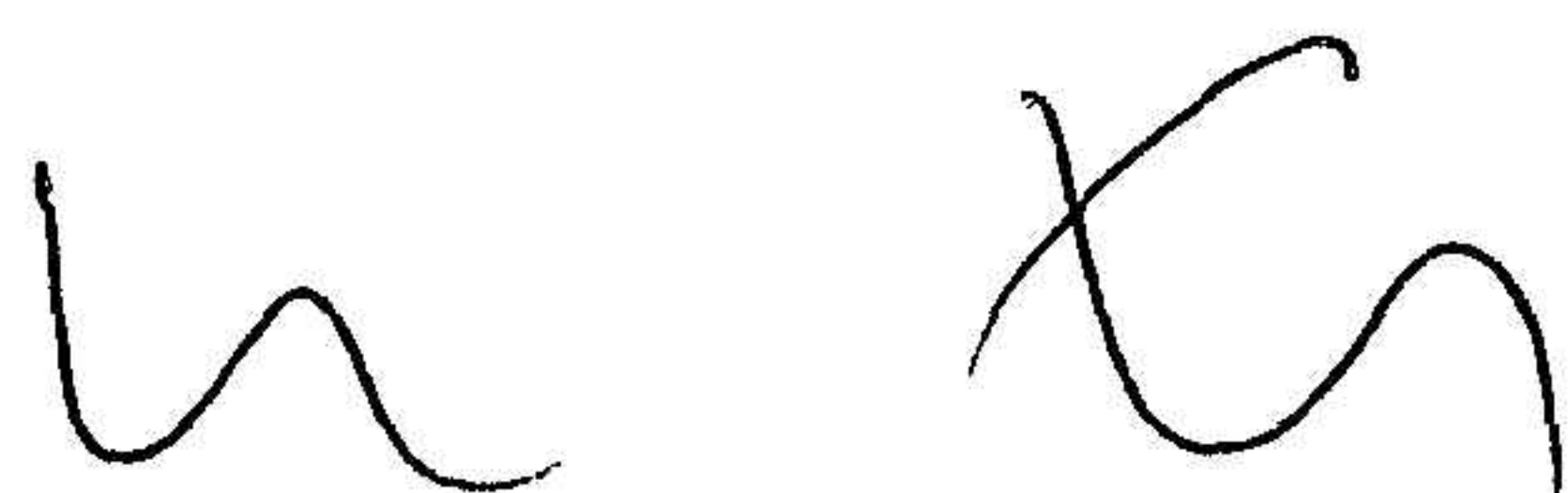
Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	42 961 786
Årets förlust	-1 133 009
	<hr/>
	41 828 777

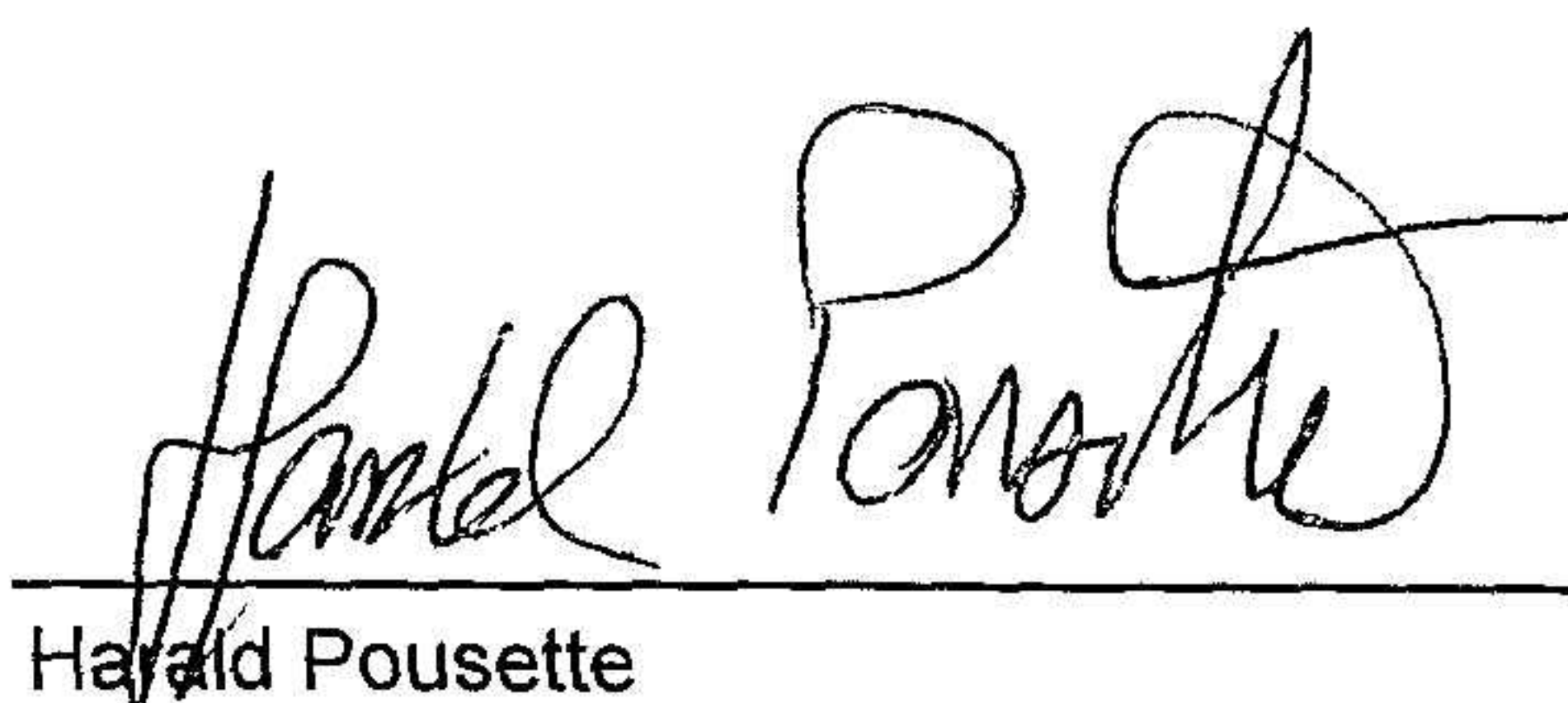
Styrelsen föreslår att:

Överföres i ny räkning	41 828 777
	<hr/>
	41 828 777

Stockholm den 21 5 2024

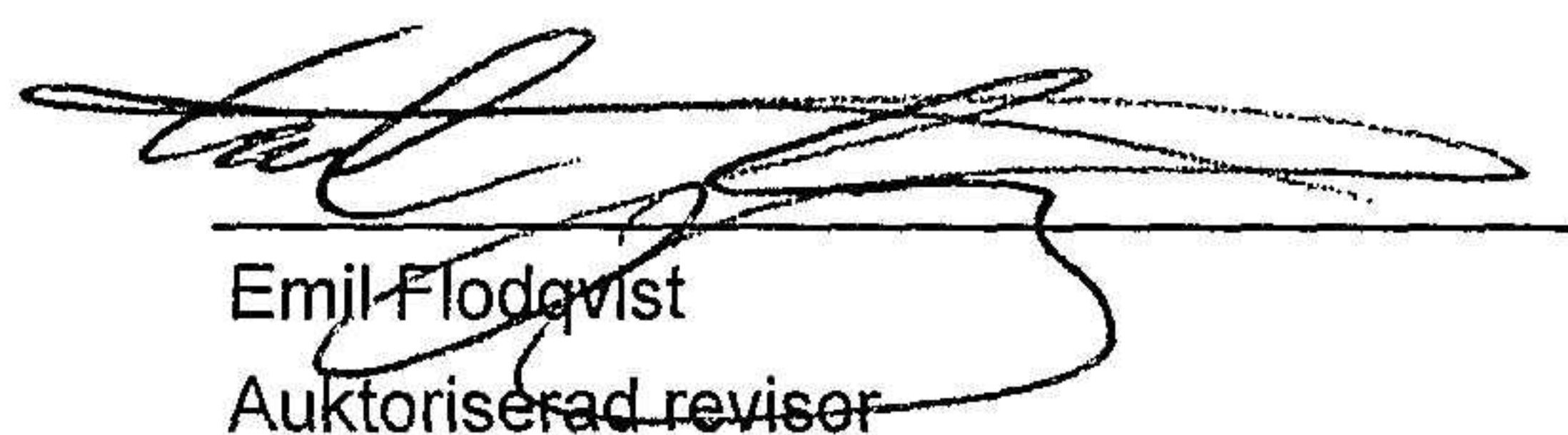


André Åkerlund
Ordförande



Harald Pousette

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 5 2024
Baker Tilly Rådek AB



Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Kristina Englund

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedvig Eleonora Fastighets AB
Org.nr 556974-0201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hedvig Eleonora Fastighets AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hedvig Eleonora Fastighets ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Hedvig Eleonora Fastighets 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 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

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.

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 Hedvig Eleonora Fastighets AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedvig Eleonora Fastighets 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 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

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

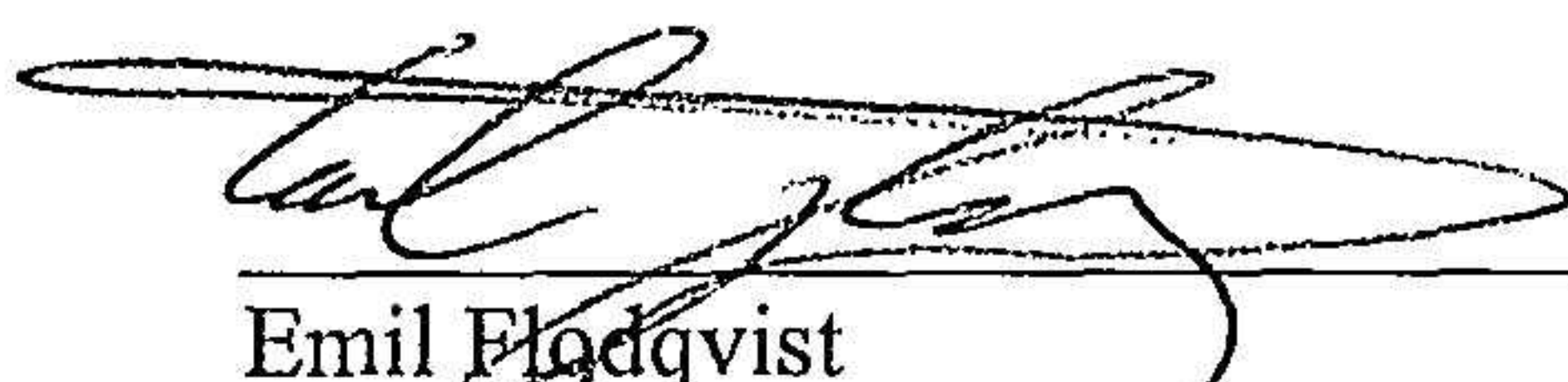
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

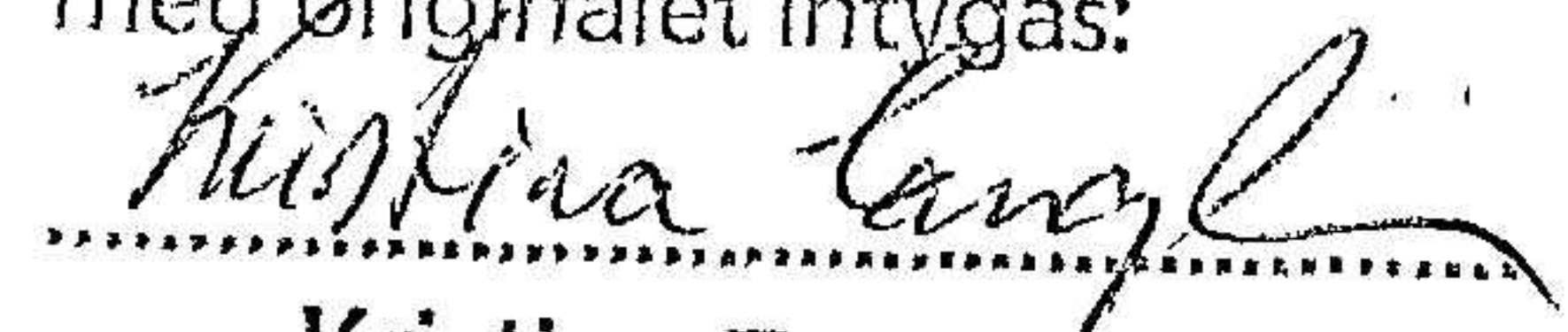
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Eskilstuna den 21 maj 2024

Baker Tilly Rådek AB


Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Kristina Englund