

Årsredovisning

för

Hedern Fastigheter 109 AB

559028-0706

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hedern Fastigheter 109 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-04-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall den 16 april 2025


Christer Lundstedt

2025042900209

Årsredovisning
för
Hedern Fastigheter 109 AB
559028-0706
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Hedern Fastigheter 109 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 i Gävle.

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 2015.

Väsentliga händelser

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

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd omfattar en fastighet, Andersberg 36:3, vid bokslutsårets utgång.

Belåningsgrad

Den externa belåningsgraden uppfyller det långsiktiga målet på 65 % av fastigheternas internt bedömda marknadsvärde. Belåningsgraden uppgår till 20 (21) % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Vid årets utgång hade ingen del av bolagets lån bunden ränta.

2025042900210

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 60 (58) %.

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.

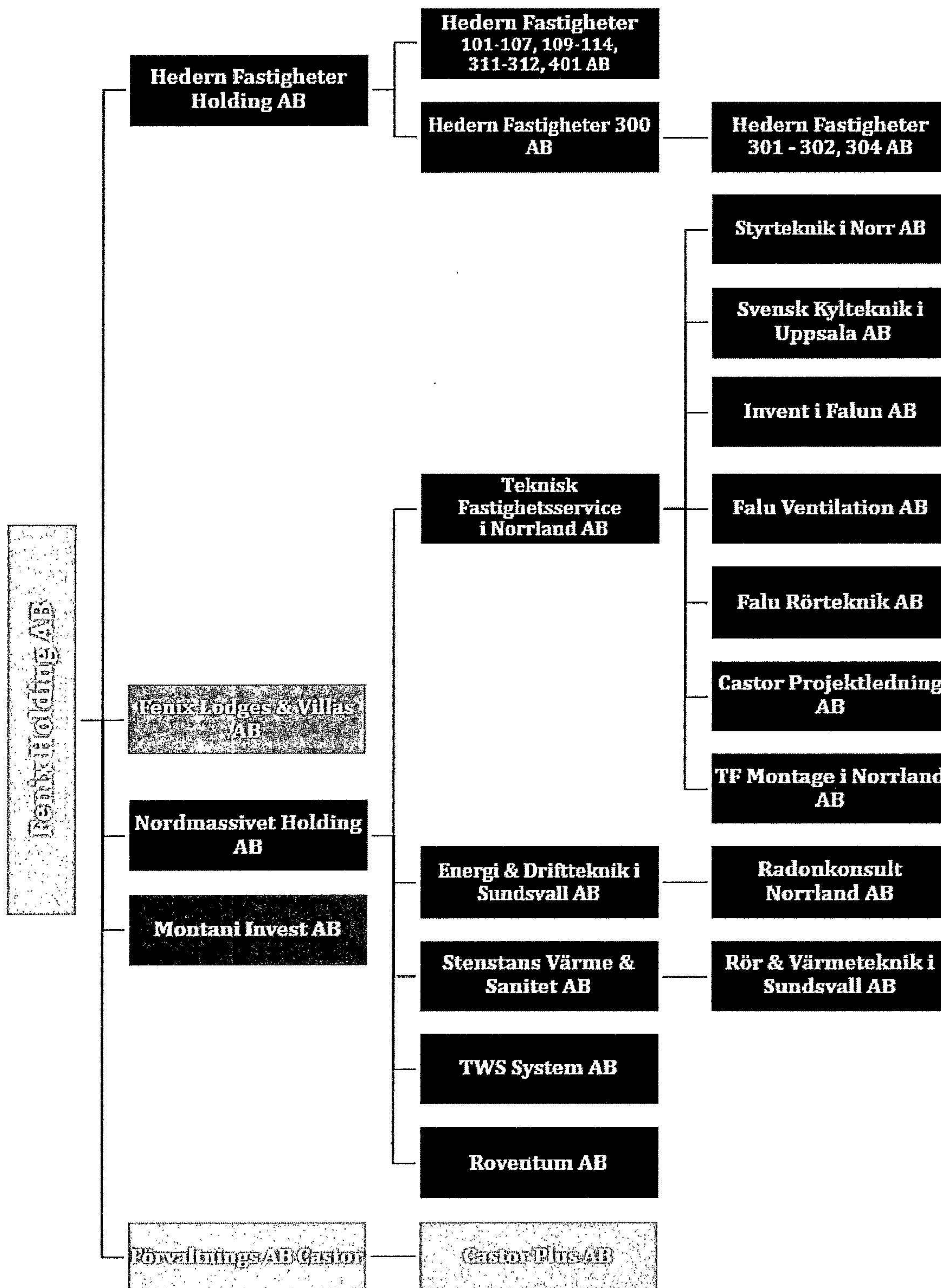
Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 499	3 459	2 672	2 052
Resultat efter finansiella poster	1 542	1 518	819	775
Balansomslutning	15 862	16 404	16 936	12 027
Soliditet (%)	23	21	19	25
Avkastning på eget kap. (%)	42	45	26	26
Extern belåningsgrad (%)	44	45	45	69

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.

2025042900212



2025042900213

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	2 320 825	220 078	2 640 903
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		220 078	-220 078	0
Årets resultat			295 694	295 694
Belopp vid årets utgång	100 000	2 540 903	295 694	2 936 597

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 540 903
årets vinst	295 694
	2 836 597

disponeras så att i ny räkning överföres	2 836 597
	2 836 597

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	3 499 225 3 499 225	3 458 968 3 458 968
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-786 628	-834 958
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	4	-224 275	-169 214
Avskrivningar		-545 580	-545 580
		-1 556 483	-1 549 752
Rörelseresultat		1 942 742	1 909 216
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		601	4 264
Räntekostnader		-401 075	-395 476
		-400 474	-391 212
Resultat efter finansiella poster		1 542 268	1 518 004
Bokslutsdispositioner	5	-1 155 864	-1 253 001
Resultat före skatt		386 404	265 003
Skatt		-90 710	-44 925
Årets resultat		295 694	220 078

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

6

15 690 240

16 235 820

15 690 240

16 235 820

Summa anläggningstillgångar

15 690 240

16 235 820

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar och hyresfordringar

82 699

45 149

Fordringar hos koncernföretag

8 201

0

Aktuella skattefordringar

3 079

28 946

Övriga kortfristiga fordringar

66 049

94 050

Förutbetalda kostnader

11 747

0

171 775

168 145

Summa omsättningstillgångar

171 775

168 145

SUMMA TILLGÅNGAR

15 862 015

16 403 965

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 540 903	2 320 825
Årets resultat		295 694	220 078
		2 836 597	2 540 903
Summa eget kapital		2 936 597	2 640 903
Obeskattade reserver	8	931 341	950 477
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	143 115	177 426
Summa avsättningar		143 115	177 426
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	6 668 500	6 957 500
Summa långfristiga skulder		6 668 500	6 957 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	289 000	289 000
Leverantörsskulder		145 662	176 733
Skulder till koncernföretag		4 540 236	5 047 736
Övriga kortfristiga skulder		10 160	29 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	197 404	134 288
Summa kortfristiga skulder		5 182 462	5 677 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 862 015	16 403 965

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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

Fastigheten redovisas till anskaffningsvärdet 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
Fönster	30 till 50 år
Fasad	30 år
Tak	30 år
Installationer	20 år
Inre ytskikt	15 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	10 år
Hyresgästpassningar	3 till 5 år
Inventarier	5 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.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Extern belåningsgrad (%)

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

Not 2 Köp och försäljning som avser koncernföretag

	2024	2023
Andel av försäljning till koncernföretag, Tkr	2 310	2 156
Andel av inköp och investeringar från koncernföretag, Tkr	-165	-114
	2 145	2 042

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende hyreskontrakt.

Förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	2 923 306	3 696 111
Senare än ett år men inom fem år	5 262 817	8 943 691
Senare än fem år	219 976	863 459
	8 406 099	13 503 261

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade Koncernbidrag	-1 175 000	-1 200 000
Avsättning till periodiseringsfond	-202 000	-169 997
Återföring från periodiseringsfond	183 000	83 900
Förändring av överavskrivningar	38 136	33 096
	-1 155 864	-1 253 001

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 986 295	18 986 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 986 295	18 986 295
Ingående avskrivningar	-2 750 475	-2 204 895
Årets avskrivningar	-545 580	-545 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 296 055	-2 750 475
Utgående redovisat värde	15 690 240	16 235 820

2025042900220

Not 7 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	1 000	100
	1 000	

Not 8 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	333 344	371 480
Period fond 2020	52 000	52 000
Period fond 2021	76 000	76 000
Period fond 2022	98 000	98 000
Period fond 2018	0	183 000
Period fond 2023	169 997	169 997
Period fond 2024	202 000	0
	931 341	950 477
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	3 125	1 970

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	177 426	237 558
Årets avsättningar	0	0
Under året återförda belopp	-34 311	-60 132
Belopp vid årets utgång	143 115	177 426

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

2025042900221

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	1 156 000	1 156 000
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	5 512 500	5 801 500
	6 668 500	6 957 500

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 957 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 668 500	6 957 500
	6 668 500	6 957 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	289 000	289 000
	289 000	289 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	130 369	67 458
Fastighetsskatt	47 030	47 030
Upplupna kostnader	20 004	19 800
	197 403	134 288

2025042900222

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 300 000	10 300 000
	10 300 000	10 300 000

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

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Christer Lundstedt
Verkställande direktör

Mikael Lundstedt

Mattias 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
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

ERIK MIKAEL LUNDSTEDT

2082c555-6ed4-4378-be8e-28ddf0809178 - 2025-04-15 19:13:56 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 49655b7c-607e-4b05-b595-20ad38ee71cc - SE

BO CHRISTER LUNDSTEDT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Hedern Fastigheter
6944936f-4acb-4412-8683-abb0d7e061a - 2025-04-16 09:23:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ab3d003b-78cf-4058-bce9-9df2ebc9afb1 - SE
Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATTIAS LUNDSTEDT

2ea38622-c10e-4056-9123-419930c63711 - 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
c94e0169-2dc4-487e-978c-e82e626bd0c8 - 2025-04-16 19:53:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 69503a55-6faf-4aab-8c48-2ecce0cb1975 - SE
Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedern Fastigheter 109 AB, org.nr 559028-0706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hedern Fastigheter 109 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 109 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 109 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 109 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 109 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 109 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, 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 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 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 16:55:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Magnus Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025042900226