



## ÅRSREDOVISNING

**Fastighets AB Heide 1**  
Org nr 556713-8580

2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Heide 1 intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 30/5-2023. Stämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande det uppkomna resultatet.

Lund 2023-05-30

Ort och datum

Namnsteckning

Anna-Lena Nagelius

Namnförtydligande



Fastighets AB Heide 1  
Org nr 556713-8580

2023060221483

## ÅRSREDOVISNING

Fastighets AB Heide 1  
Org nr 556713-8580

2022-01-01 - 2022-12-31



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelsens ordinarie ledamöter och suppleanter

#### Styrelse

Ann Irebo	Ledamot, Ordförande
Anna-Lena Nagelius	Ledamot
Christer Nilsson	Ledamot
Caroline Sellström	Ledamot

#### Verkställande direktör

Christer Nilsson

#### Revisorer

Pär Hammensjö, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Parva Domus Holding AB.

Org.nr: 556822-0189

Säte: Skåne Län, Lunds Kommun

Bolaget ingår i koncernredovisning upprättad av moderbolaget HSB Skåne Ekonomisk Förening, org nr 745000-2253.

#### Verksamheten

Bolaget äger fastigheten Heideman 1 i Hässleholm. Bolagets verksamhet består av förvaltning av bostadsfastigheter.

#### Ekonomi

Resultat och ställning	2022	2021	2020
Belopp i tkr			
Omsättning	3 953	3 887	3 838
Resultat efter finansiella poster	-311	-34	479
Balansomslutning	26 880	27 267	27 551
Justerat eget kapital	829	1 147	1 187
Soliditet i %	3,1	4,2	4,3

Soliditet: justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.  
Justerat eget kapital: Eget kapital och obes kattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt)



## Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

## Förväntad framtida utveckling

Bolagets verksamhet förväntas ej genomgå några större förändringar under kommande år.

## Förändring i eget kapital

Antal aktier 1000 st	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets början	100	1 087	-41	1 147
Resultatdisposition enligt bolagsstämman		-41	41	0
Årets resultat			-318	-318
<b>Summa eget kapital vid årets slut</b>	<b>100</b>	<b>1 046</b>	<b>-318</b>	<b>829</b>

## Förslag till resultatdisposition

Bolagets ekonomiska ställning samt resultat för verksamhetsåret framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Till bolagsstämmans förfogande står enligt bolagets balansräkning följande fritt eget kapital:

Balanserat resultat	1 046 819 kr
Årets resultat	-317 656 kr
Disponibelt fritt kapital	729 163 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet som står till bolagsstämmans förfogande behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	729 163 kr
	729 163 kr



## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		3 871	3 891
Övriga rörelseintäkter		83	-4
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 953</b>	<b>3 887</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltningens kostnader		-3 294	-2 880
Övriga externa kostnader		-86	-203
Avskrivning av immateriella och materiella tillgångar	1	-538	-534
<b>Rörelseresultat</b>		<b>36</b>	<b>270</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348	-304
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-311</b>	<b>-34</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före Skatt</b>		<b>-311</b>	<b>-34</b>
Skatt på årets resultat	2	-7	-6
<b>Årets resultat</b>		<b>-318</b>	<b>-41</b>

2023060221486



## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	26 191	26 729
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 191</b>	<b>26 729</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	9
Fordringar hos koncernföretag		76	76
Övriga kortfristiga fordringar		443	383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169	71
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>689</b>	<b>538</b>
Kassa och bank		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>689</b>	<b>538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 880</b>	<b>27 267</b>

2023060221487



## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 1 000 aktier		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 047	1 087
Årets resultat		-318	-41
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>729</b>	<b>1 047</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>829</b>	<b>1 147</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	3	148	142
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	4	17 338	17 338
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 338</b>	<b>17 338</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		198	119
Skulder till koncernföretag		7 934	8 055
Övriga skulder		0	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		433	444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 564</b>	<b>8 640</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 880</b>	<b>27 267</b>

2023060221488



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen utöver det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknats, då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet. Ränteintäkter intäktsförs i den period de avser.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.



#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningar tillämpas	%
Byggnader och markanläggning, genomsnittlig avskrivning	1,9

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns legal rätt till kvittning.

Aktuella skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

#### Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran eller skuld i balansräkningen.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna. Inga obeskattade reserver förekommer för närvarande i bolaget.

#### Koncernuppgifter

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Av fastighetsförvaltningens kostnader på 3 294 tkr utgör 1 480 tkr inköp från koncernbolag.

Av övriga externa kostnader på 86 tkr utgör 0 tkr inköp från koncernbolag.

Ingen försäljning har skett till koncernbolag.



Noter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>1 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	31 836	31 660
Årets anskaffning		176
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 836</b>	<b>31 836</b>
Ingående avskrivningar	-5 107	-4 573
Årets avskrivningar	-538	-534
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 645</b>	<b>-5 107</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>26 191</b>	<b>26 729</b>
<b>2 Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktuell skatt för året	-1	0
Uppskjuten skatt	-6	-6
<b>Totalt</b>	<b>-7</b>	<b>-6</b>
<b>3 Uppskjutna skatteskulder</b>		
Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende byggnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder.		
<b>4 Långfristiga skulder till koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förfallotid > 5 år Skuld till HSB Skåne Ekonomisk Förening	17 338	17 338
<b>Totalt</b>	<b>17 338</b>	<b>17 338</b>

2023060221491



Lund 2023-03-30

Ann Irebo  
Ordförande

Anna-Lena Nagelius

Caroline Sellström

Christer Nilsson  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023 - 03 - 30  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pär Hammensjö  
Auktoriserad revisor

2023060221492

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Heide 1, org.nr 556713-8580

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Heide 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Heide 1s 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 Fastighets AB Heide 1.

### 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 Fastighets AB Heide 1 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](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 Fastighets AB Heide 1 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. *N*

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Heide 1 enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Malmö den 30 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Pär Hammensjö  
Auktoriserad revisor