

Styrelsen för

# Hedvig Eleonora Fastighets AB

Org.nr 556974-0201

avger härmed


## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman 2023-04-18. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 15,6 2023

  
Harald Pousette

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

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 25 246 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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 080	3 866	3 703	3 773	3 585
Resultat efter finansnetto (tkr)	-2 154	-591	-2 141	-793	-636
Avkastning på eget kapital (%)	Neg	Neg	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning (tkr)	203 883	174 286	154 919	155 486	153 305
Soliditet (%)	21,1	25,9	29,7	30,0	31,1

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	45 231 577
Årets resultat	-2 269 791
	<b>42 961 786</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	42 961 786
	<b>42 961 786 EF</b>

**Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3,4	3 080 263	3 866 072
		<b>3 080 263</b>	<b>3 866 072</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5, 7	-1 793 920	-1 305 214
Övriga externa kostnader	6	-60 014	-135 427
Avskrivningar av materiala anläggningstillgångar		-828 420	-726 272
		<b>-2 682 354</b>	<b>-2 166 913</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>397 909</b>	<b>1 699 159</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 943	9 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 562 503	-2 299 915
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 551 560</b>	<b>-2 290 364</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 153 651</b>	<b>-591 205</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 153 651</b>	<b>-591 205</b>
Skatt på årets resultat	10	-116 140	-95 098
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 269 791</b>	<b>-686 303</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget. EF

**Balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	15		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	194 743 503	154 189 547
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 664 122	19 800 561
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 407 625</b>	<b>173 990 108</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Depositioner		6 000	6 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>198 413 625</b>	<b>173 996 108</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	13	746 192	31 359
Övriga kortfristiga fordringar		4 344 712	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	122 731	56 029
		<b>5 213 635</b>	<b>87 403</b>
Kassa och bank		256 117	202 479
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 469 752</b>	<b>289 882</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>203 883 377</b>	<b>174 285 990 EF</b>

**Balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	15		
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital, 50 000 st aktier		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		45 231 577	45 917 880
Årets resultat		-2 269 791	-686 303
		<b>42 961 786</b>	<b>45 231 577</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 011 786</b>	<b>45 281 577</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	10	756 152	640 012
<b>Summa avsättningar</b>		<b>756 152</b>	<b>640 012</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	16	152 767 501	124 682 362
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>152 767 501</b>	<b>124 682 362</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 256 925	3 079 662
Aktuella Skatteskulder		216 406	237 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	874 607	364 401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 347 938</b>	<b>3 682 039</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>203 883 377</b>	<b>174 285 990</b> €

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2021-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>46 685 898</b>	<b>-768 018</b>	<b>45 967 880</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-768 018	768 018	
Årets resultat			-686 303	-686 303
<b>Utgående eget kapital, 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>45 917 880</b>	<b>-686 303</b>	<b>45 281 577</b>
<b>Ingående eget kapital, 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>45 917 880</b>	<b>-686 303</b>	<b>45 281 577</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-686 303	686 303	
Årets resultat			-2 269 791	-2 269 791
<b>Utgående eget kapital, 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>45 231 577</b>	<b>-2 269 791</b>	<b>43 011 786</b>

## 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. EP

**Kassaflödesanalys**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		397 909	1 699 159
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		828 420	726 272
Erlagd ränta		-2 555	-2 604
Erhållen ränta		10 943	9 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>1 234 717</b>	<b>2 432 378</b>
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga fordringar		-5 126 232	94 598
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		3 665 899	2 622 001
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-225 616</b>	<b>5 148 977</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i befintlig fastighet		-25 245 937	-20 080 075
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-25 245 937</b>	<b>-20 080 075</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Lån från koncernföretag		25 525 191	15 039 041
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>25 525 191</b>	<b>15 039 041</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		202 479	94 536
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>256 117</b>	<b>202 479 €P</b>

## Tilläggsupplysningar

---

### Allmän information

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 6 april 2023 och kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämma.

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

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.

### Intäcksredovisning

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 intäcksredovisas 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. EP

#### *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 nettobetalningar. EP

### 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 hänförliga 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	3 080 263	3 866 072
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 080 263</b>	<b>3 866 072</b>

## 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:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 1 år	3 044 000	99 500
1 - 5 år	14 950 000	-
Mer än 5 år	8 970 000	-
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>26 964 000</b>	<b>99 500</b>
<b>Framtida intäkter hyra bostäder, årshyra:</b>	<b>2 469 492</b>	<b>2 534 496</b> EF

**Not 5 Fastighetskostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
El och värmekostnader	-588 602	-422 561
Driftskostnader	-629 263	-431 219
Underhåll	-206 329	-109 070
Fastighetsskatt	-97 013	-119 394
Övriga fastighetskostnader	-272 713	-222 970
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 793 920</b>	<b>-1 305 214</b>

**Not 6 Ersättning till revisorer**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Rådek AB		
Revisionsuppdrag	-40 755	-41 875
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>-40 755</b>	<b>-41 875</b>

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**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Inköp av tjänster från koncernföretag	9,1%	12,6% EF

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter, övrigt	10 943	9 551
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 943</b>	<b>9 551</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2022-01-01
	2022-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 559 948	-2 297 311
Övrigt	-2 555	-2 604
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 562 503</b>	<b>-2 299 915</b>

**Not 10 Inkomstskatt**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-116 140	-95 098
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-116 140</b>	<b>-95 098</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	-2 153 651	-591 205
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	443 653	121 788
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-501 814	-375 173
Årets underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-57 978	-
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	-	158 286
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-116 140</b>	<b>-95 098</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -5,4 (-16) procent.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital. EF

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2022	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2021
<b>Differenser avseende:</b>		
Avskrivning av anläggningstillgångar	3 670 630	3 106 851
<b>Summa</b>	<b>3 670 630</b>	<b>3 106 851</b>
	<b>Dec. 31, 2022</b>	<b>Dec. 31, 2021</b>

Redovisas enligt följande i balansräkningen:

Uppskjutna skatteskulder	-756 152	-640 012
<b>Uppskjutna skatter netto</b>	<b>-756 152</b>	<b>-640 012</b>

Avstämning av uppskjutna skatter	2022	2021
<b>Ingående balans</b>	<b>-640 012</b>	<b>-544 914</b>
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-116 140	-95 098
<b>Utgående balans</b>	<b>-756 152</b>	<b>-640 012</b>

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

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	158 889 951	157 209 576
Inköp	25 245 936	1 680 375
Omklassificeringar	16 136 440	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 272 327</b>	<b>158 889 951</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 700 404	-3 974 132
Årets avskrivning	-828 420	-726 272
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 528 824</b>	<b>-4 700 404</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 743 503</b>	<b>154 189 547 EF</b>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 350 mkr (355). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheten har värderats av oberoende extern part enligt nedan

**Värderingsantaganden**

Värderingsinstitut	Novier Property Advisors
Värdetidpunkt	Dec 2022
Inflationsantagande, % (långsiktigt)	2,0%
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	2,38%
Kalkylränta, %	7,5%
Långsiktig vakans, %	5%
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

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

**Not 12****Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 800 561	1 400 861
Inköp	-	18 399 700
Omklassificeringar	-16 136 440	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 664 122</b>	<b>19 800 561</b>

**Not 13 Hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	746 192	31 359
<b>Summa</b>	<b>746 192</b>	<b>31 359</b>

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar 31 dec. 2022	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar – gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	409 317	-	409 317
Förfallna sedan 31–60 dagar	336 875	-	336 875
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>746 192</b>	<b>-</b>	<b>746 192</b>
Ej förfallna fordringar		-	-
<b>Summa</b>	<b>746 192</b>	<b>-</b>	<b>746 192</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 874	30 763
Övrigt	68 857	25 266
<b>Summa</b>	<b>122 731</b>	<b>56 029</b>

**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.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag (fast ränta)	-152 767 501	-124 682 362
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-152 767 501</b>	<b>-124 682 362</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	-	-
<b>Lånebelopp</b>	<b>-152 767 501</b>	<b>-124 682 362</b>

Förfallotiden för långfristiga lån är enligt följande:

Mellan 1 och 5 år	-152 767 501	-124 682 362
Senare än 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>-152 767 501</b>	<b>-124 682 362</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-689 988	-245 609
Övriga poster	-184 619	-118 792
<b>Summa</b>	<b>-874 607</b>	<b>-364 401</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter för koncernföretags skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	213 000 000	213 000 000
<b>Summa</b>	<b>213 000 000</b>	<b>213 000 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>213 000 000</b>	<b>213 000 000 EF</b>

**Not 19 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 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

**Not 21 Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst


Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	45 231 577
Årets vinst	-2 269 791
	<hr/>
	42 961 786

Styrelsen föreslår att:

Överföres i ny räkning	42 961 786
	<hr/>
	42 961 786 EF

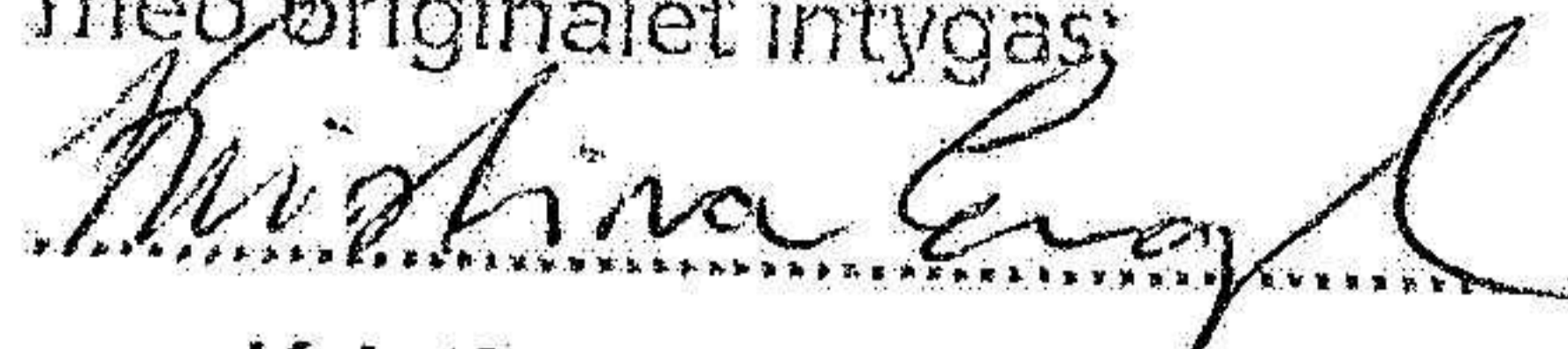
Stockholm den 6, 4 2023

  
Harald Pousette  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14, 4 2023  
Rådek AB

  
Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens 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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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.

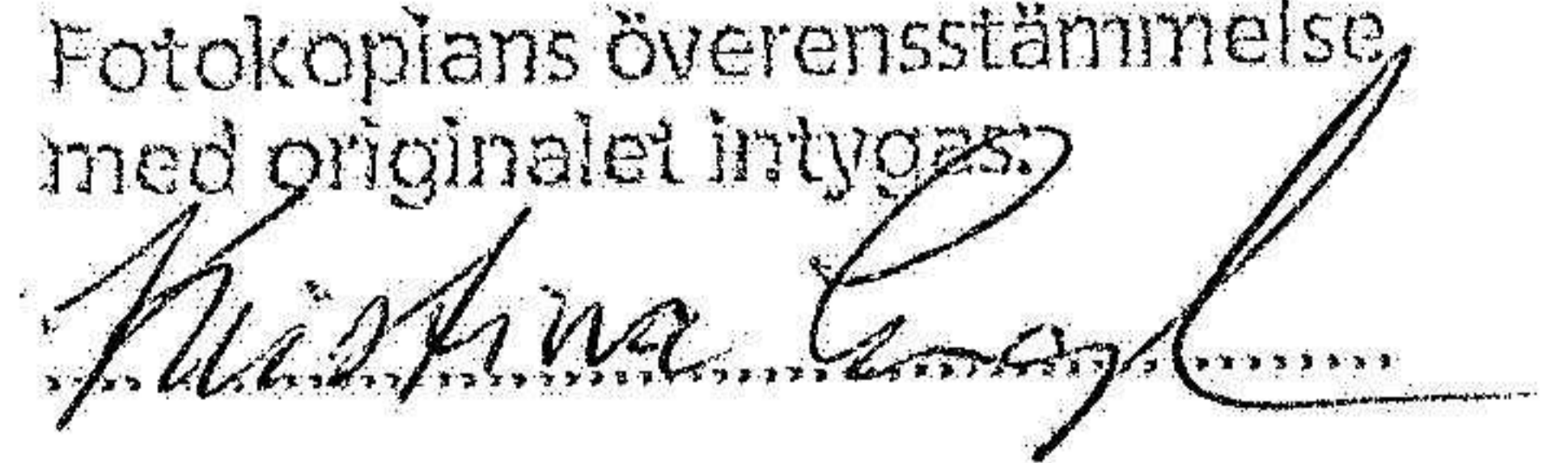
Eskilstuna den 14 april 2023

Rådek AB



Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:



Kristina Englund