

Bolagsverket

2024-05-28

~~Elektroniskt underskrivet av Christer Lundstedt 2024-05-22~~

Årsredovisning

för

Hedern Fastigheter 109 AB

559028-0706

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hedern Fastigheter 109 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av:

Christer Lundstedt, Styrelseledamot
2024-05-22



2024052809299

Årsredovisning
för
Hedern Fastigheter 109 AB
559028-0706
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Hedern Fastigheter 109 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Detta är bolagets nionde verksamhetsår.

Väsentliga händelser

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

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd omfattar 1 st fastighet, Andersberg 36:3, innehållande 4 st lokalhyresgäster vid bokslutsårets utgång.

Belåningsgrad

Den externa belåningsgraden uppfyller det långsiktiga målet på 65 % av fastigheternas internt bedömda marknadsvärde. Belåningsgraden uppgår till 21 (22) % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Vid årets utgång hade ingen del av bolagets lån bunden ränta.

Finansiell ställning

Det för moderbolaget Hedern Fastigheter Holding AB strategiska målet på 20 % soliditet kommer att ligga fast även för dotterbolaget som skall 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 58 (55) %.

Koncernkontostruktur tillämpas inom koncernen för konsolidering av likvida medel. Likvida medel nettoredo visas därför mot koncernmellanhavanden. Bolaget hade ingen checkkredit per 2023-12-31.

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

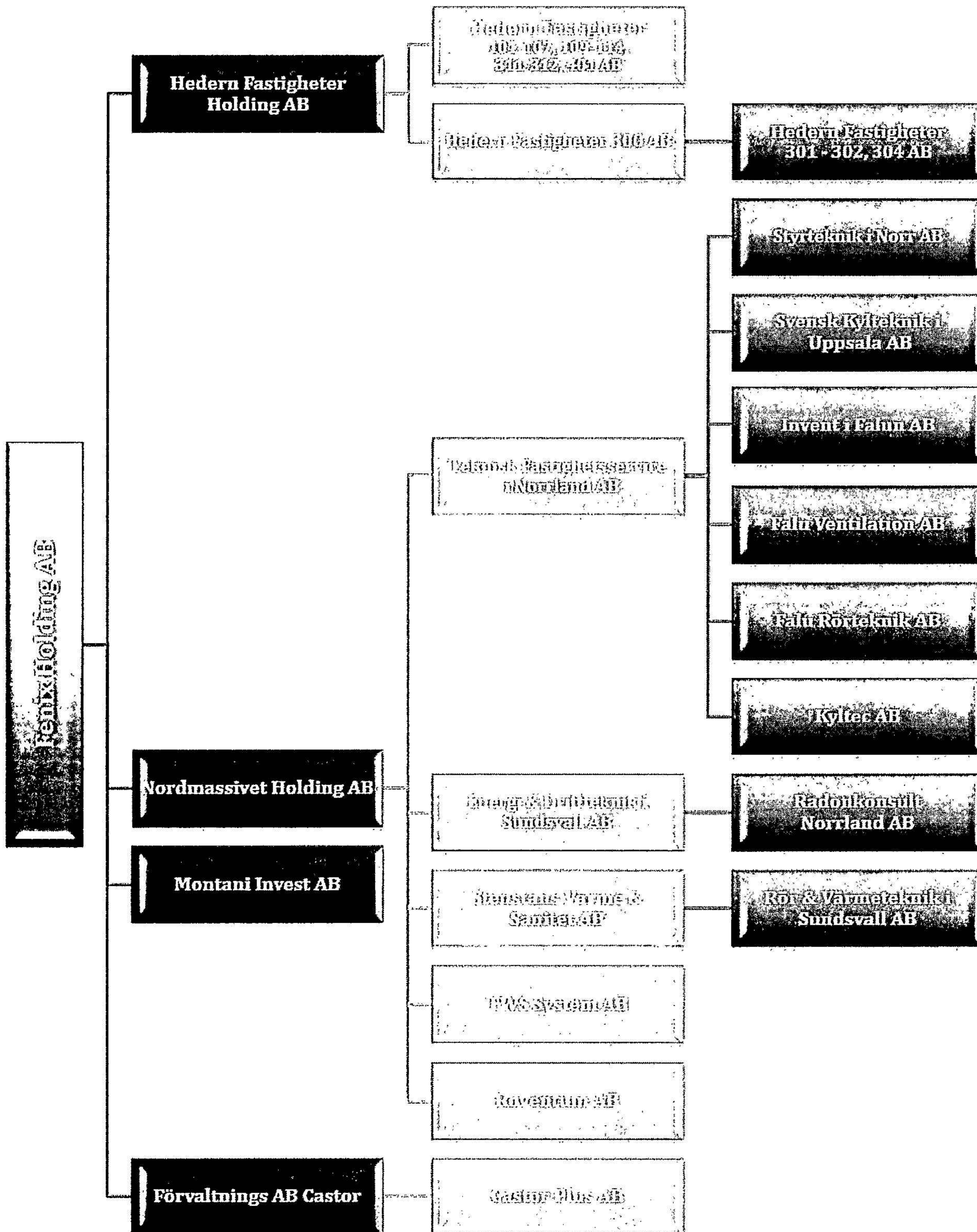
Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 459	2 672	2 052	2 049
Resultat efter finansiella poster	1 518	819	775	924
Balansomslutning	16 404	16 936	12 027	11 947
Soliditet (%)	21	19	25	23
Avkastning på eget kap. (%)	45	26	26	33
Extern belåningsgrad	45	45	69	69

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.

2024052809302



2024052809303

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	2 216 816	104 009	2 420 825
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		104 009	-104 009	0
Årets resultat			220 078	220 078
Belopp vid årets utgång	100 000	2 320 825	220 078	2 640 903

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 320 825
årets vinst	220 078
	2 540 903

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 540 903
	2 540 903

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	3 458 968 3 458 968	2 672 149 2 672 149
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-834 958	-1 099 885
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	4	-169 214	-129 923
Avskrivningar		-545 580	-445 570
		-1 549 752	-1 675 378
Rörelseresultat		1 909 216	996 771
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 264	1 392
Räntekostnader		-395 476	-178 671
		-391 212	-177 279
Resultat efter finansiella poster		1 518 004	819 492
Bokslutsdispositioner	5	-1 253 001	-669 452
Resultat före skatt		265 003	150 040
Skatt		-44 925	-46 031
Årets resultat		220 078	104 009

2024052809305

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	16 235 820	16 781 400
Pågående nyanläggningar	7	0	0
		16 235 820	16 781 400
Summa anläggningstillgångar		16 235 820	16 781 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar och hyresfordringar		45 149	17 333
Aktuella skattefordringar		28 946	73 032
Övriga kortfristiga fordringar		94 050	64 033
		168 145	154 398
Summa omsättningstillgångar		168 145	154 398
SUMMA TILLGÅNGAR		16 403 965	16 935 798

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 320 825	2 216 816
Årets resultat		220 078	104 009
		2 540 903	2 320 825
Summa eget kapital		2 640 903	2 420 825
Obeskattade reserver	9	950 477	897 476
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	177 426	237 558
Summa avsättningar		177 426	237 558
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 957 500	7 246 500
Summa långfristiga skulder		6 957 500	7 246 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	289 000	289 000
Leverantörsskulder		176 733	317 151
Skulder till koncernföretag		5 047 736	5 292 387
Övriga kortfristiga skulder		29 902	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	134 288	234 901
Summa kortfristiga skulder		5 677 659	6 133 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 403 965	16 935 798

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

	2023	2022
Andel av försäljning till koncernföretag, Tkr	2 156	1 722
Andel av inköp och investeringar från koncernföretag, Tkr	-114	-1 609
	2 042	113

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende hyreskontrakt.

Förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	3 696 111	3 459 335
Senare än ett år men inom fem år	8 943 691	4 253 359
Senare än fem år	863 459	1 422 969
	13 503 261	9 135 663

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade Koncernbidrag	-1 200 000	-600 000
Avsättning periodiseringsfond	-169 997	-98 000
Återföring periodiseringsfond	83 900	0
Överavskrivning byggn inv	33 096	28 548
	-1 253 001	-669 452

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 986 295	13 159 295
Omklassificeringar	0	5 827 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 986 295	18 986 295
Ingående avskrivningar	-2 204 895	-1 759 325
Årets avskrivningar	-545 580	-445 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 750 475	-2 204 895
Utgående redovisat värde	16 235 820	16 781 400

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	290 825
Inköp		5 541 188
Omklassificeringar		-5 832 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal Aktier	1 000	100
	1 000	

Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ack överavskr byggn inv	371 480	404 576
Period fond 2017	0	83 900
Period fond 2018	183 000	183 000
Period fond 2020	52 000	52 000
Period fond 2021	76 000	76 000
Period fond 2022	98 000	98 000
Period fond 2023	169 997	0
	950 477	897 476
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1 970	407

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	237 558	252 498
Årets avsättningar	0	0
Under året återförda belopp	-60 132	-14 940
Belopp vid årets utgång	177 426	237 558

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

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	1 156 000	1 156 000
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	5 801 500	6 090 500
	6 957 500	7 246 500

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 246 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 957 500	7 246 500
	6 957 500	7 246 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	289 000	289 000
	289 000	289 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	67 458	145 361
Fastighetsskatt	47 030	47 026
Upplupna kostnader	19 800	42 514
	134 288	234 901

2024052809312

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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.

Den dag som framgår av min 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

JOHAN MATTIAS LUNDSTEDT

842c72df-a348-4603-8881-af26ce65528b - 2024-05-21 13:01:00 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8e48ff6b-2c82-426e-b4bf-65007cdb5775 - SE

BO CHRISTER LUNDSTEDT

f18a5ec6-b157-4ed3-928b-80eb12eb9762 - 2024-05-21 18:28:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fb69a8aa-5cff-48f2-84f3-03faa38e76ca - SE

ERIK MIKAEL LUNDSTEDT

56ef0ff7-2272-4b00-adb8-9edd9334dff2 - 2024-05-21 18:53:17 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a9a9920a-b234-4f94-bb32-45f7ec457276 - SE

MAGNUS OLSSON

fb4c3396-6475-49fd-94ed-f7daad6ec6f4 - 2024-05-21 22:04:24 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cd1c2d8d-177c-4928-9e72-2d44986dd282 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til a 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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hedern Fastigheter 109 AB för år 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



2024052809315

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 Hedern Fastigheter 109 AB 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, 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 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. 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

2024-05-21 18:37:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024052809516