

Årsredovisning

för

Hedvig Eleonora Fastighets AB

556974-0201

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

André Åkerlund, Styrelseledamot
2025-06-17

Styrelsen för Hedvig Eleonora Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska 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. Bolaget har inga anställda.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 041	6 032	3 080	3 866
Resultat efter finansiella poster	-3 959	-949	-2 154	-591
Rörelsemarginal (%)	2,5	47,8	12,9	44,0
Balansomslutning	204 632	202 312	203 883	174 286
Soliditet (%)	19,1	20,7	21,1	25,9

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-1 133	0	42 962	41 879
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 133	1 133	0
Uppskjuten skatt som ej bokats			1 500		1 500
Årets resultat				-4 385	-4 385
Belopp vid årets utgång	50	-1 133	367	39 710	38 994

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 57 Mkr.

Det villkorade aktieägartillskottet hänför sig enbart till Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, som äger 80%.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	43 328 768
årets förlust	-4 385 197
	38 943 571
disponeras så att	
i ny räkning överföres	38 943 571
	38 943 571

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	7 040	6 032
Övriga rörelseintäkter		15	32
		7 055	6 064
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		0	-1 852
Övriga externa kostnader	4	-5 687	-169
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 190	-1 159
		-6 877	-3 180
Rörelseresultat	5	178	2 884
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 158	-3 849
		-4 137	-3 833
Resultat efter finansiella poster		-3 959	-949
Resultat före skatt		-3 959	-949
Skatt på årets resultat	8	-426	-184
Årets resultat		-4 385	-1 133

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	9	197 494	194 162
Byggnads-och markinventarier	10	14	20
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	5 403	6 538
		202 911	200 721

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		1 274	0
Depositioner		6	6
		1 280	6

Summa anläggningstillgångar

204 191 **200 727**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		427	1 262
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14	42
		441	1 305

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		441	1 586
-----------------------------	--	------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR

204 632 **202 312**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13, 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		43 329	42 962
Årets resultat		-4 385	-1 133
		38 944	41 829
Summa eget kapital		38 994	41 879
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	1 140	940
Summa avsättningar		1 140	940
Långfristiga skulder	16		
Skulder till koncernföretag, reversskulder intern		0	156 764
Övriga skulder		0	15
Summa långfristiga skulder		0	156 779
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54	1 494
Skulder till koncernföretag		2 997	0
Skulder till koncernföretag, reversskulder intern		160 683	0
Aktuella skatteskulder		199	196
Övriga skulder		164	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	401	888
Summa kortfristiga skulder		164 498	2 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 632	202 312

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyreintäkter Bostäder	3 360	2 226
Hysesintäkter kommersiella	3 627	3 732
Övrigt	54	73
	7 041	6 031

Not 3 Leasingavtal, leasinggivaren

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Bolaget har också kommersiella hyreskontrakt, de löper oftast på 3-5 år.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	5 546	3 052
Senare än ett år men inom fem år	15 387	14 975
Senare än fem år	7 694	5 980
	28 627	24 007

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Endast koncernens toppmoderbolag Tulia AB debiteras revisionsarvode.

Dotterbolagen tar del av kostnaden genom förvaltningsarvode som faktureras från moderbolaget.

2024

2023

Byrå

Hedvig Eleonora Fastighets AB Org.nr 556974-0201		10 (13)
Revisionsuppdrag Baker Tilly Rådek AB	0 0	-39 -39
Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	3,08 %	10,2 %
Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Övriga ränteintäkter	21 21	16 16
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-4 057	-3 847
Övriga räntekostnader	-101	-2
	-4 158	-3 849
Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt	2024	2023
Uppskjuten skatt	-426	-184
Skatt på årets resultat	-426	-184
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-3 959	-949
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	816	195
Ej avdragsgilla kostnader	-563	-594
Ej skattepliktiga intäkter	0	1
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare ej redovisas som en tillgång	0	213
Övrigt	-20	0
Ej avdragsgillt räntenetto	-599	0
Skatt hänförlig till temporära skillnader	-60	0
Redovisad skattekostnad	-426	-184

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 808	200 211
Inköp	0	598
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	4 516	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 324	200 809
Ingående avskrivningar	-6 646	-5 500
Årets avskrivningar	-1 184	-1 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 830	-6 646
Utgående redovisat värde	197 494	194 163
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	297 000	300 000

Fastigheternas verkliga värde baseras på extern värdering i samband med bokslutet. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Not 10 Byggnads-och markinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135	135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135	135
Ingående avskrivningar	-115	-103
Årets avskrivningar	-6	-12
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121	-115
Utgående redovisat värde	14	20

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 538	3 664
Inköp	3 380	2 874
Omklassificeringar	-4 516	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 402	6 538
Utgående redovisat värde	5 402	6 538

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14	37
Övrigt	0	5
	14	42

Not 13 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	50 000	1
	50 000	

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	43 329
årets förlust	-4 385
	38 944
disponeras så att i ny räkning överföres	38 944
	38 944

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	940	756
Årets avsättningar	200	184
Belopp vid årets utgång	1 140	940

Not 16 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld deposition hyresgäst	0	15
Skulder koncernföretag, reverskulder intern	0	156 764
	0	156 779

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	383	673
Upplupna fastighetskostnader	0	185

Övriga poster	18	30
	401	888

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 190	1 159
	1 190	1 159

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	213 000	213 000
	213 000	213 000

Not 20 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Hedvig Eleonora Förvaltnings AB med organisationsnummer 559089-3235 med säte i Stockholm.

Erik Selin
Erik Selin
Ordförande
2025-05-28

André Åkerlund
André Åkerlund
2025-05-27

Henrik Maslov
Henrik Maslov
2025-05-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor

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 år 2024.

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 31 december 2024 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 för Hedvig Eleonora Fastighets 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 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Hedvig Eleonora Fastighets 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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.

Göteborg den 10 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Auktoriserad revisor