

Årsredovisning
för
Fastighets AB Herrnhut
556718-8650

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Herrnhut intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uddevalla 2025-05-19



Christian Severinsson

Årsredovisning

för

Fastighets AB Herrnhut

556718-8650

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Fastighets AB Herrnhut avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastighets AB Herrnhut äger och förvaltar fastigheten Herrnhut 4 i Uddevalla. Herrnhut 4 består av en kontorsfastighet om 5 913 kvm samt en parkeringsfastighet om 7 332 kvm med totalt 283 parkeringsplatser. Företaget har sitt säte i Uddevalla.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheten förväntas skapa fortsatt goda kassaflöden. Tillbyggnad av Tingsrättens lokaler har färdigställts och flera häktesrum har därmed tillskapats. Sal 7 har byggts om till säkerhetssal. En process att bygga om lokalerna för att hysera fler medarbetare har startats. Lantmäteriet önskar minska sin förhyrning med ca 290 kvm from oktober 2025.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Severinssons Fastighetsinvest AB. Org. nr. 556717-9154

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 245	14 136	13 151	12 204	12 382
Resultat efter finansiella poster	5 009	5 245	5 776	4 918	4 851
Balansomslutning	98 766	100 239	101 977	90 629	98 560
Soliditet (%)	14	14	12	14	13

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	12 502 926	1 378 970	13 981 896
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 378 970	-1 378 970	0
Årets resultat			-666 751	-666 751
Belopp vid årets utgång	100 000	13 881 896	-666 751	13 315 145

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 881 896
årets förlust	-666 751
	13 215 145
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 215 145
	13 215 145

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		14 245 295	14 136 274
Övriga rörelseintäkter		0	73 006
		14 245 295	14 209 280
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 977 444	-1 997 438
Övriga externa kostnader		-675 661	-563 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 708 732	-3 840 807
		-6 361 837	-6 401 813
Rörelseresultat		7 883 458	7 807 467
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 581	10 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 886 860	-2 572 868
		-2 874 279	-2 562 491
Resultat efter finansiella poster		5 009 179	5 244 976
Bokslutsdispositioner	2	-5 575 000	-3 510 900
Resultat före skatt		-565 821	1 734 076
Skatt på årets resultat		-100 930	-355 106
Årets resultat		-666 751	1 378 970

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	50 783 281	51 790 873
Hysesgästanpassningar	4	6 786 068	9 372 152
Byggnadsinventarier	5	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	132 380	247 436
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 485 200	0
		59 186 929	61 410 461
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	32 818 206	34 251 435
		32 818 206	34 251 435
Summa anläggningstillgångar		92 005 135	95 661 896
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 661	9 640
Aktuella skattefordringar		1 020 988	752 283
Övriga fordringar		33 683	21 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 354	34 288
		1 082 686	817 311
<i>Kassa och bank</i>		5 678 604	3 759 915
Summa omsättningstillgångar		6 761 290	4 577 226
SUMMA TILLGÅNGAR		98 766 425	100 239 122

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 881 896	12 502 926
Årets resultat		-666 751	1 378 970
		13 215 145	13 881 896
Summa eget kapital		13 315 145	13 981 896
Obeskattade reserver	9	575 000	500 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		589 608	537 116
Summa avsättningar		589 608	537 116
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	0	2 880 000
Skulder till koncernföretag		11 030 000	11 030 000
Summa långfristiga skulder		11 030 000	13 910 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	59 790 000	59 010 000
Leverantörsskulder		1 937 602	150 767
Skulder till koncernföretag		64 926	0
Övriga skulder		610 714	607 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	10 853 430	11 541 826
Summa kortfristiga skulder		73 256 672	71 310 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 766 425	100 239 122

Noter

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

Hysesintäkterna faktureras månadsvis respektive kvartalsvis. Hysesintäkterna periodiseras till rätt aviseringsmånad oberoende när inbetalningarna sker.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Inre ytskikt	30 år
Installationer	40 år
Övrigt (Hänförs till stomme)	100 år
Hysesgästanpassningar	3-12 år
Byggnadsinventarier	5-6 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utränskas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Värdehöjande renoveringar

Hysesgästanpassningar

Överenskommelse har gjorts med hyresgästen att bolaget bekostar ombyggnadsarbetena. Då arbetena ansetts som värdehöjande, har aktivering skett. Arbetena redovisas under en egen rubrik i balansräkningen under materiella anläggningstillgångar.

Bolaget har gjort uppskattningar av renoveringsarbeten avseende hur mycket som är förbättring respektive reparationer. De renoveringar som är värdehöjande redovisas under byggnader i balansräkningen under materiella anläggningstillgångar. Avskrivningstiden följer de för byggnad enligt

ovan.

Nedskrivningsprövning av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskats, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåerna där det finns separata indentifierbara kassaflöden (kassagenererade enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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.

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.

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut är lån som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lån som förfaller senare än ett år från balansdagen klassificeras i balansräkningen som långfristiga skulder.

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 lagstadsats. 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.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

2025060221857

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-5 500 000	-3 010 900
Avsättning till periodiseringsfonder	-75 000	-500 000
	-5 575 000	-3 510 900

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 272 736	62 272 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 272 736	62 272 736
Ingående avskrivningar	-10 481 863	-9 474 271
Årets avskrivningar	-1 007 592	-1 007 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 489 455	-10 481 863
Utgående redovisat värde	50 783 281	51 790 873

Not 4 Hyresgästanpassningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 450 676	30 389 146
Inköp	0	61 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 450 676	30 450 676
Ingående avskrivningar	-21 078 524	-18 360 365
Årets avskrivningar	-2 586 084	-2 718 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 664 608	-21 078 524
Utgående redovisat värde	6 786 068	9 372 152

Not 5 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 495 152	4 495 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 495 152	4 495 152
Ingående avskrivningar	-4 495 152	-4 495 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 495 152	-4 495 152
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 275 817	1 275 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 275 817	1 275 817
Ingående avskrivningar	-1 028 381	-913 325
Årets avskrivningar	-115 056	-115 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 143 437	-1 028 381
Utgående redovisat värde	132 380	247 436

Not 7 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 485 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 485 200	0
Utgående redovisat värde	1 485 200	0

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 251 435	31 934 944
Tillkommande fordringar	0	5 525 503
Avgående fordringar	-1 433 229	-3 209 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 818 206	34 251 435
Utgående redovisat värde	32 818 206	34 251 435

Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	575 000	500 000
	575 000	500 000

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 59 790 tkr (61 890 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen. Se redovisningsprinciper under Skulder till kreditinstitut.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	2 880 000
	0	2 880 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	59 790 000	59 010 000
	59 790 000	59 010 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	300 032	450 756
Förutbetalda hyror	10 385 476	10 935 853
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	167 923	155 217
	10 853 431	11 541 826

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000

Not 13 Uppgifter om moderföretag

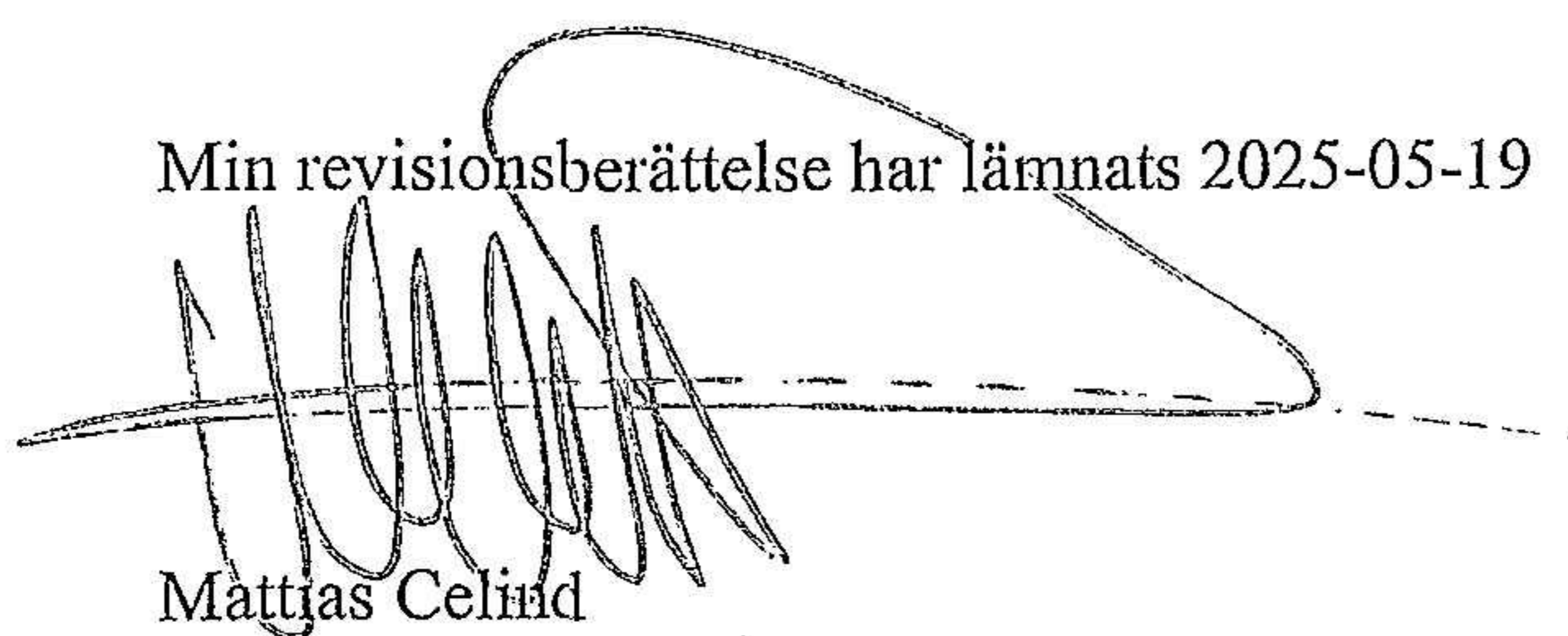
Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Severinssons Fastighetsförvaltning AB med organisationsnummer 556549-8945 med säte i Uddevalla.

Uddevalla 2025-05-19



Christian Severinsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-19



Mattias Celiind
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Herrnhut, org.nr 556718-8650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Herrnhut för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Herrnhuts finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Herrnhut.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Herrnhut enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Herrnhut för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Herrnhut enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

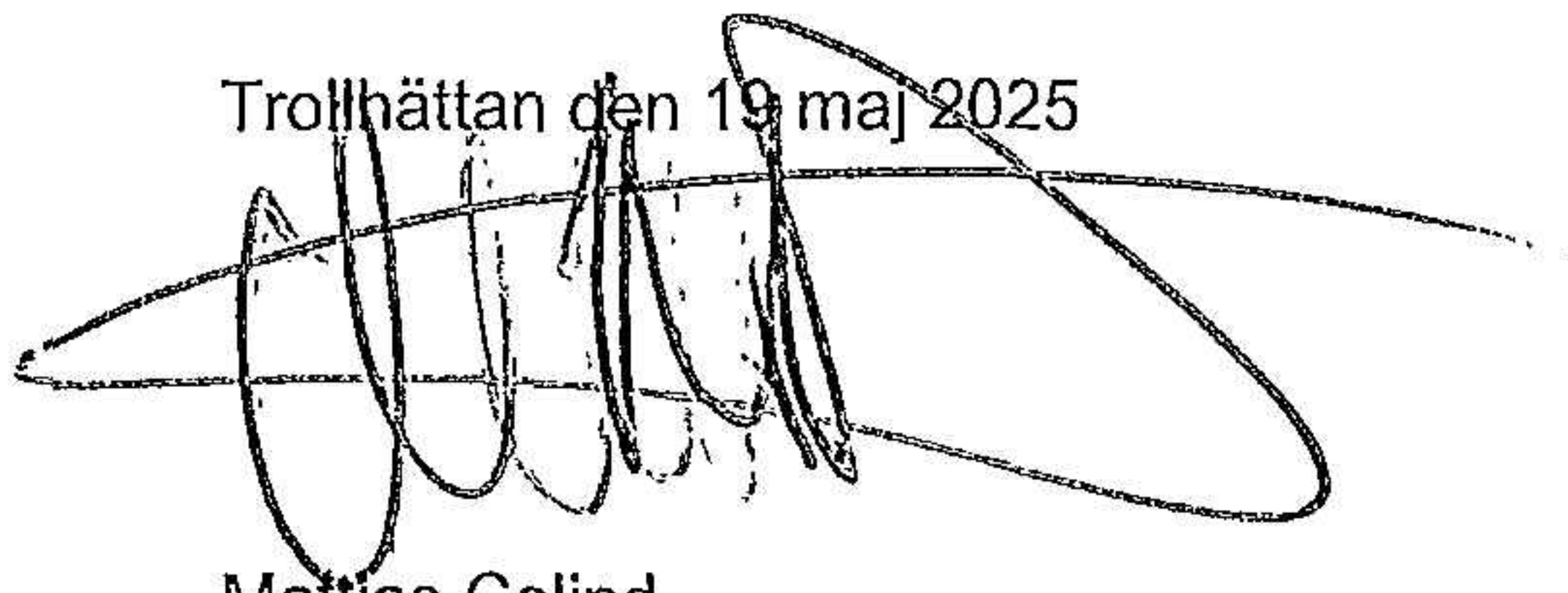
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 19 maj 2025



Mattias Celind
Auktoriserad revisor