

Årsredovisning

för

Hedern Fastigheter 104 AB

556679-2890

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-13.

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:

Christer Lundstedt, Styrelseledamot

2023-05-01

Styrelsen och verkställande direktören för Hedern Fastigheter 104 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

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 2005. Detta är bolagets artonde 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, Sjukhuset 3, innehållande 9 st lokalhyresgäster och 26 st bostäder vid bokslutsårets utgång.

Belåningsgrad

Den externa belåningsgraden uppfyller det långsiktiga målet på 65 % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Belåningsgraden uppgår till 36 (36) % 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 nå 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 55 (42) %.

Koncernkontostruktur tillämpas inom koncernen för konsolidering av likvida medel. Likvida medel netto redovisas därför mot koncernmellanhavanden. Bolaget hade ingen checkkredit per 2022-12-31.

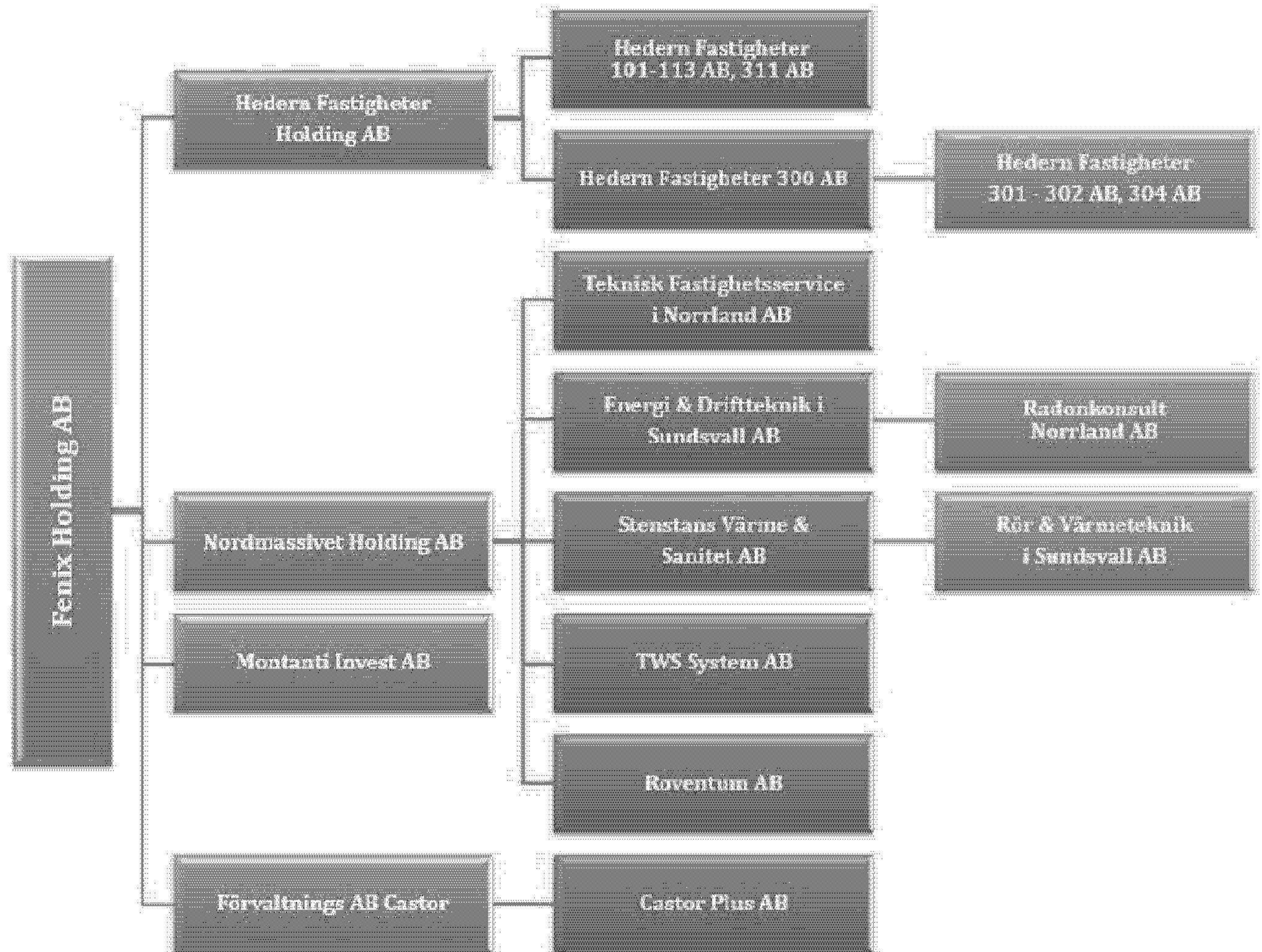
I övrigt hänvisas till i årsredovisningen angivna nyckeltal och till koncernredovisningen för Hedern Fastigheter Holding AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	16 314	15 646	13 749	12 750	7 127
Resultat efter finansiella poster	6 482	6 973	4 447	3 708	2 080
Balansomslutning	91 003	92 165	93 090	73 208	25 015
Avkastning på eget kap. (%)	43	50	40	42	42
Soliditet (%)	17	15	12	12	20
Extern belåningsgrad (%)	76	58	62	76	94

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.



Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	6 855 731	3 025 122	9 980 853
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 025 122	-3 025 122	0
Årets resultat			1 291 827	1 291 827
Belopp vid årets utgång	100 000	9 880 853	1 291 827	11 272 680

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 880 853
årets vinst	1 291 827
	11 172 680
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 172 680
	11 172 680

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	16 314 497 16 314 497	15 645 874 15 645 874
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-4 898 839	-4 639 172
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	4	-205 723	-240 122
Avskrivningar		-3 090 279	-2 901 915
Övriga rörelsekostnader		0	-75 168
		-8 194 841	-7 856 377
Rörelseresultat		8 119 656	7 789 497
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 254	10 354
Räntekostnader		-1 641 276	-826 674
		-1 638 022	-816 320
Resultat efter finansiella poster		6 481 634	6 973 177
Bokslutsdispositioner	5	-4 837 661	-3 200 312
Resultat före skatt		1 643 973	3 772 865
Skatt		-352 146	-747 743
Årets resultat		1 291 827	3 025 122

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	88 758 125	88 479 884
Pågående nyanläggningar	7	12 223	3 200 415
		88 770 348	91 680 299
Summa anläggningstillgångar		88 770 348	91 680 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar och hyresfordringar		71 192	11 293
Fordringar hos koncernföretag		519 975	0
Aktuella skattefordringar		726 284	0
Övriga kortfristiga fordringar		341 163	43 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	574 500	429 078
		2 233 114	484 367
Summa omsättningstillgångar		2 233 114	484 367
SUMMA TILLGÅNGAR		91 003 462	92 164 666

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 880 853	6 855 731
Årets resultat		1 291 827	3 025 122
		11 172 680	9 880 853
Summa eget kapital		11 272 680	9 980 853
Obeskattade reserver	10	4 860 427	5 022 766
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	1 998 405	1 898 403
Summa avsättningar		1 998 405	1 898 403
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	65 179 000	48 972 000
Summa långfristiga skulder		65 179 000	48 972 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 744 000	2 364 000
Leverantörsskulder		1 096 140	884 710
Skulder till koncernföretag		59 112	21 500 846
Aktuella skatteskulder		0	5 652
Övriga kortfristiga skulder		967 342	490 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 826 356	1 045 134
Summa kortfristiga skulder		7 692 950	26 290 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 003 462	92 164 666

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.

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 redovisas som operationella avtal.

Anläggningstillgångar

I resultaträkningen belastas rörelseresultat med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, varvid följande avskrivningstider tillämpats.

Stomme	50 till 100 år
Tak	20 till 25 år
Fasad	25 till 50 år
Fönster	20 till 50 år
Hiss	50 år
Installationer	15 till 20 år
Inre ytskikt	15 år
Ställverk	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 till 20 år
Hyresgästanpassningar	5 till 12 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.

Avkastning på eget kap. (%)

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.

Extern belåningsgrad (%)

Räntebärande externa skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång.

Not 2 Köp och försäljning som avser koncernföretag

	2022	2021
Andel av försäljning till koncernföretag, Tkr	0	6
Andel av inköp och investeringar från koncernföretag, Tkr	-1 150	-2 232
	-1 150	-2 226

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende hyreskontrakt.
Förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	17 487 004	16 080 147
Senare än ett år men inom fem år	52 198 167	46 591 854
Senare än fem år	7 061 353	10 258 296
	76 746 524	72 930 297

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade Koncernbidrag	-5 000 000	-3 550 000
Avsättning periodiseringsfond	-407 000	-952 900
Återföring periodiseringsfond	638 000	1 307 000
Avskrivning utöver plan invent	-68 661	-4 412
	-4 837 661	-3 200 312

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 572 918	116 253 918
Inköp	335 520	4 407 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-88 000
Omklassificeringar	3 033 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 941 438	120 572 918
Ingående avskrivningar	-32 093 034	-29 203 952
Försäljningar/utrangeringar	0	12 832
Årets avskrivningar	-3 090 279	-2 901 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 183 313	-32 093 034
Utgående redovisat värde	88 758 125	88 479 884

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 200 415	5 376 866
Inköp	0	2 094 414
Omklassificeringar	-3 188 192	-4 270 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 223	3 200 415
Utgående redovisat värde	12 223	3 200 415

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	130 697	131 411
Upplupna intäkter	443 803	297 667
	574 500	429 078

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal Aktier	1 000	100
	1 000	

Not 10 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ack överavskrivningar inv	243 527	174 866
Period fond 2016	0	638 000
Period fond 2017	1 185 000	1 185 000
Period fond 2019	1 481 000	1 481 000
Period fond 2020	507 900	507 900
Period fond 2021	1 036 000	1 036 000
Period fond 2022	407 000	0
	4 860 427	5 022 766
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	4 993	

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 898 403	1 755 032
Årets avsättningar	100 002	143 371
Belopp vid årets utgång	1 998 405	1 898 403

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

Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller 1-5 år efter balansdagen	10 976 000	9 456 000
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	54 203 000	39 516 000
	65 179 000	48 972 000

Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 67 923 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	65 179 000	48 972 000
	65 179 000	48 972 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 744 000	2 364 000
	2 744 000	2 364 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	2 669 636	894 825
Fastighetsskatt	65 770	65 136
Övriga upplupna kostnader	90 950	85 173
	2 826 356	1 045 134

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	69 200 000	53 700 000
	69 200 000	53 700 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sundsvall 2023-04-13

Christer Lundstedt
Christer Lundstedt
Verkställande direktör

Mattias Lundstedt
Mattias Lundstedt

Mikael Lundstedt
Mikael Lundstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedern Fastigheter 104 AB, org.nr 556679-2890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hedern Fastigheter 104 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hedern Fastigheter 104 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Hedern Fastigheter 104 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 104 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 104 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 104 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 18:36:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson

Partner

Leveranskanal: E-post