

**Årsredovisning**  
för  
**Hedlunda Fastighets II AB**  
559219-6348

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-13.  
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:**

Jerry Johansson, Styrelseledamot  
2025-06-24

Styrelsen för Hedlunda Fastighets II AB har härmed upprättat 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

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Lycksele.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Hedlunda Holding AB, org nr 559152-0589, med säte i Lycksele.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> | <b>2020/21</b> | <b>2019/20</b> |
|-----------------------------------|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                   | 2 056       | 2 498          | 1 874          | 818            | 90             |
| Resultat efter finansiella poster | 1 081       | 1 585          | 973            | 480            | 37             |
| Balansomslutning                  | 8 694       | 7 980          | 9 493          | 10 168         | 1 456          |
| Soliditet (%)                     | 38,5        | 31,2           | 13,0           | 4,5            | 5,4            |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 854 544                        | 1 260 131                 | <b>2 164 675</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 1 260 130                      | -1 260 131                | <b>-1</b>        |
| Årets resultat                              |                           |                                | 588 938                   | <b>588 938</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>2 114 674</b>               | <b>588 938</b>            | <b>2 753 612</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 2 114 674        |
| årets vinst            | 588 938          |
|                        | <b>2 703 612</b> |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 2 703 612        |
|                        | <b>2 703 612</b> |

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

## Resultaträkning

|   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31     | 2022-09-01<br>-2023-12-31<br>(16 mån) |
|---|-----|-------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |     |                               |                                       |
| Nettoomsättning   |     | 2 055 805<br><b>2 055 805</b> | 2 497 869<br><b>2 497 869</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |     |                               |                                       |
| Övriga externa kostnader  |     | -196 991                      | -127 627                              |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -667 642<br><b>-864 633</b>   | -661 056<br><b>-788 683</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  | 2   | <b>1 191 172</b>              | <b>1 709 186</b>                      |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |     |                               |                                       |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 18 014                        | 22 296                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  |     | -127 835<br><b>-109 821</b>   | -146 602<br><b>-124 306</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |     | <b>1 081 351</b>              | <b>1 584 880</b>                      |
| Bokslutsdispositioner   | 3   | -340 000                      | 0                                     |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>741 351</b>                | <b>1 584 880</b>                      |
| Skatt på årets resultat   |     | -152 413                      | -324 749                              |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>588 938</b>                | <b>1 260 131</b>                      |

| <b>Balansräkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                        |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>             |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                       | 4          | 8 242 601         | 6 581 185         |
|  |            | <b>8 242 601</b>  | <b>6 581 185</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> |            |                   |                   |
| Uppskjuten skattefordran                 |            | 151 996           | 93 317            |
|  |            | <b>151 996</b>    | <b>93 317</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       |            | <b>8 394 597</b>  | <b>6 674 502</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>             |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                           |            | 35 389            | 0                 |
| Fordringar hos koncernföretag            |            | 104 425           | 0                 |
| Övriga fordringar                        |            | 159 998           | 484 575           |
|  |            | <b>299 812</b>    | <b>484 575</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                    |            | 0                 | 821 265           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       |            | <b>299 812</b>    | <b>1 305 840</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  |            | <b>8 694 409</b>  | <b>7 980 342</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
|  |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 2 114 674         | 854 544           |
| Årets resultat                               |            | 588 938           | 1 260 131         |
|  |            | <b>2 703 612</b>  | <b>2 114 675</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>2 753 612</b>  | <b>2 164 675</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            | 750 000           | 410 000           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  | 5          | 1 167 436         | 3 717 436         |
| Övriga skulder                               |            | 169 680           | 60 350            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>1 337 116</b>  | <b>3 777 786</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 3 493 185         | 1 298 986         |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 325 495           | 318 895           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 35 001            | 10 000            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>3 853 681</b>  | <b>1 627 881</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>8 694 409</b>  | <b>7 980 342</b>  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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:

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 2-10 % |
|-----------|--------|

#### 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, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- El 15 år
- Fasad 30 år
- Stomme 50 år
- Ventilation 20 år
- Yttertak 20 år
- Värme sanitet 20 år
- Port 10 år
- Belysning 20 år
- Hyresgäst Anpassning 10 år

#### Finansiella instrument

##### 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.

### **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.

### **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.

### **Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

|  | <b>2024</b> | <b>2022-09-01<br/>-2023-12-31</b> |
|--|-------------|-----------------------------------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen         | 99 %        | 90 %                              |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 50 %        | 55 %                              |

### **Not 3 Bokslutsdispositioner**

|                                      | <b>2024</b>    | <b>2022-09-01<br/>-2023-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| Avsättning till periodiseringsfonder | 340 000        | 0                                 |
|                                      | <b>340 000</b> | <b>0</b>                          |

**Not 4 Byggnader och mark**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 7 814 299         | 7 814 299         |
| Inköp   | 2 329 058         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>10 143 357</b> | <b>7 814 299</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 233 114        | -572 058          |
| Årets avskrivningar                             | -667 642          | -661 056          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 900 756</b> | <b>-1 233 114</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 242 601</b>  | <b>6 581 185</b>  |

**Not 5 Långfristiga skulder**

|  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen | 0                 | 0                 |
|  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|                    | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | 0                 | 0                 |
|                    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

Lycksele 2025-06-04

*Peter Nilsson*  
Peter Nilsson  
Ordförande

*Jerry Johansson*  
Jerry Johansson

*Anders Marklund*  
Anders Marklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-09

KPMG AB

*Andreas Vretblom*  
Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedlunda Fastighets II AB, org.nr 559219-6348

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hedlunda Fastighets II AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hedlunda Fastighets II ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

#### *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 Hedlunda Fastighets II 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 31 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.

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Hedlunda Fastighets II 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedlunda Fastighets II 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. 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 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.

Umeå 2025-06-09

KPMG AB

*Andreas Vretblom*

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor