

Årsredovisning

för

Hedern Fastigheter 304 AB

559093-9715

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hedern Fastigheter 304 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall den 16 april 2025



Christer Lundstedt

Årsredovisning
för
Hedern Fastigheter 304 AB
559093-9715
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Hedern Fastigheter 304 AB 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

Företaget har sitt säte i Sundsvall och bedriver fastighetsförvaltning av den egna fastigheten i Örnsköldsvik.

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 sina hyresgäster hög kvalitet, hög servicegrad och ett stort engagemang.

Historik

Bolagets verksamhet startades 2016.

Väsentliga händelser

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

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd omfattar en fastighet, Wien 5, vid bokslutsårets utgång.

Belåningsgrad

Den externa belåningsgraden uppfyller det långsiktiga målet på 65 % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Belåningsgraden uppgår till 47 (49) % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Vid bokslutsårets utgång hade ingen del av bolagets lån bunden ränta.

Finansiell ställning

Det för moderbolaget Hedern Fastigheter 300 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 20 (20) %.

Bolaget hade ingen checkkredit per 2024-12-31.

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

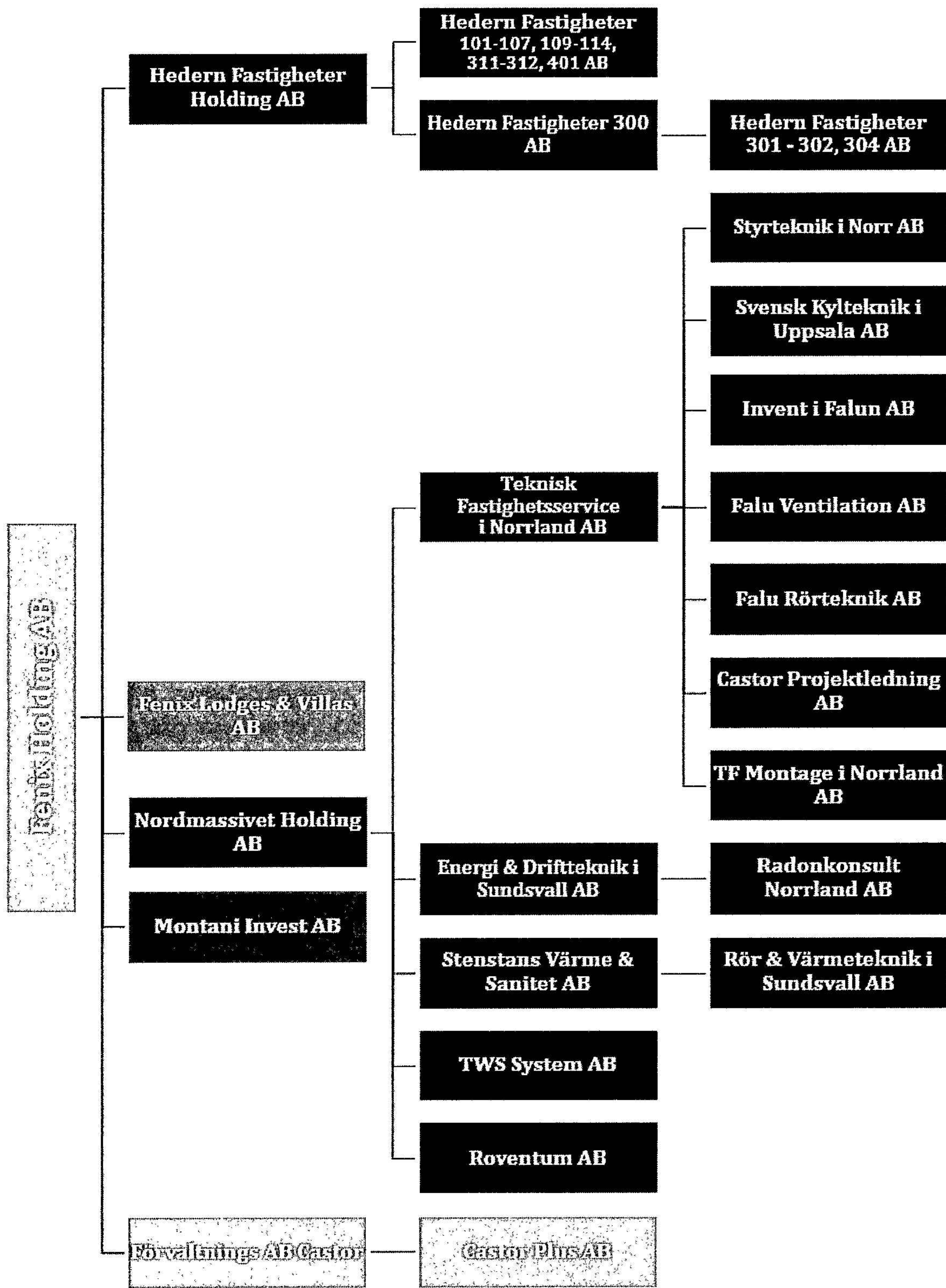
Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 740	6 336	5 191	5 473	5 485
Resultat efter finansiella poster	2 026	1 204	1 456	2 541	2 447
Balansomslutning	51 980	52 156	51 843	49 216	49 583
Avkastning på eget kap. (%)	165	62	50	80	123
Soliditet (%)	2	4	6	6	4
Extern belåningsgrad (%)	61	63	63	68	70

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hedern Fastigheter 300 AB, som i sin tur är ett delägt dotterbolag till Hedern Fastigheter Holding AB. Hedern Fastigheter Holding AB är ett helägt dotterbolag till Fenix Holding AB. Koncernstrukturen redovisas i efterföljande schema.

2025042900399



Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 896 076	-6 790	1 939 286
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-6 790	6 790	0
Årets resultat			-950 888	-950 888
Belopp vid årets utgång	50 000	1 889 286	-950 888	988 398

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 889 287
årets förlust	-950 888
	938 399
disponeras så att i ny räkning överföres	938 399
	938 399

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

2025042900400

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	6 739 690 6 739 690	6 336 254 6 336 254
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 567 048	-1 663 865
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	4	-165 522	-323 338
Avskrivningar		-989 932	-1 115 156
		-2 722 502	-3 102 359
Rörelseresultat		4 017 188	3 233 895
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		51 497	5 931
Räntekostnader		-2 042 961	-2 036 200
		-1 991 464	-2 030 269
Resultat efter finansiella poster		2 025 724	1 203 626
Bokslutsdispositioner	5	-2 997 000	-754 000
Resultat före skatt		-971 276	449 626
Skatt		20 388	-456 416
Årets resultat		-950 888	-6 790

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	47 907 639	48 764 706
Inventarier		239 857	285 022
Pågående nyanläggningar	7	1 866 535	0
		50 014 031	49 049 728
Summa anläggningstillgångar		50 014 031	49 049 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 554	1 788
Skattefordringar		583 690	0
Övriga kortfristiga fordringar		462 388	147 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 896	39 143
		1 148 528	188 282
Kassa och bank		817 415	2 917 790
Summa omsättningstillgångar		1 965 943	3 106 072
SUMMA TILLGÅNGAR		51 979 974	52 155 800

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 889 287	1 896 076
Årets resultat		-950 888	-6 790
		938 399	1 889 286
Summa eget kapital		988 399	1 939 286
Obeskattade reserver	9	297 000	0
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	10	2 066 940	2 270 960
Summa avsättningar		2 066 940	2 270 960
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	28 413 626	29 410 598
Summa långfristiga skulder		28 413 626	29 410 598
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	996 972	996 972
Förskott från kunder		912	1 404 096
Leverantörsskulder		1 403 054	208 592
Skulder till koncernföretag		14 643 508	14 424 685
Aktuella skatteskulder		0	170 642
Övriga skulder		0	173 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 169 563	1 156 300
Summa kortfristiga skulder		20 214 009	18 534 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 979 974	52 155 800

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 300 AB, org.nr 559165-4123 som är ett delägt dotterbolag till Hedern Fastigheter Holding AB, org nr 556717-1664. Moderbolag i den största koncernen är 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	100 år
Tak	25 till 50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Hiss	30 år
Installationer	20 år
Inre ytskikt	15 till 20 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 fastighetens bokförda värde vid årets utgång.

Not 2 Köp och försäljning som avser koncernföretag

	2024	2023
Andel av inköp och investeringar från koncernföretag, Tkr	-1 095	-61
	-1 095	-61

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende hyreskontrakt.

Förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	7 134 820	6 630 928
Senare än ett år men inom fem år	10 637 161	12 792 981
	17 771 981	19 423 909

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-2 700 000	-2 000 000
Återföring av periodiseringsfonder	0	1 246 000
Avsättning till periodiseringsfonder	-297 000	0
	-2 997 000	-754 000

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 614 702	54 614 702
Inköp	87 700	0
Omklassificeringar	52 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 754 515	54 614 702
Ingående avskrivningar	-5 849 996	-4 741 788
Omklassificeringar	-6 948	0
Årets avskrivningar	-989 909	-1 108 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 846 853	-5 849 996
Utgående redovisat värde	47 907 662	48 764 706

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	1 866 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 866 535	0
Utgående redovisat värde	1 866 535	0

Not 8 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	500	100
	500	

Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2024	297 000	0
	297 000	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0	4 979

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 270 960	2 346 233
Under året återförda belopp	-204 020	-75 273
Belopp vid årets utgång	2 066 940	2 270 960

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

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	3 987 888	3 987 888
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	24 425 738	25 422 710
	28 413 626	29 410 598

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 29 410 598 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	28 413 626	29 410 598
	28 413 626	29 410 598
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	996 972	996 972
	996 972	996 972

2025042900408

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 031 852	1 156 299
Förskottsbetalda hyror	1 581 711	0
Upplupen fastighetsskatt	556 000	0
	3 169 563	1 156 299

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

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

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Christer Lundstedt

Ragnhild Backman

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 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

2025042900409

BO CHRISTER LUNDSTEDT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Hedern Fastigheter

119e99d4-f7c3-44fb-8e65-988784dc7450 - 2025-04-15 19:28:37 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9d535468-3ee2-4792-a2d4-5b8f217e96d5 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATTIAS LUNDSTEDT

ca79e508-23b2-427b-9d7a-557e722ae129 - 2025-04-16 09:35:14 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 154351f8-b82b-4934-a530-60a4b5283953 - SE

RAGNHILD BACKMAN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Backmans Fastighetsutveckling AB

c859db17-dda7-490d-bbd6-19538f44ac14 - 2025-04-16 10:24:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 122f6c9d-cf52-4fb6-9599-a6fd73af8756 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BILL MAGNUS OLSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: PwC

35bc1956-8c31-412c-bc5e-4851556dbbd3 - 2025-04-16 15:43:51 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4ad53185-5c10-487f-ac04-02b90b9c71c9 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedern Fastigheter 304 AB, org.nr 559093-9715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hedern Fastigheter 304 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hedern Fastigheter 304 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 för Hedern Fastigheter 304 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 304 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 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

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 revisions sed 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 förvaltning för Hedern Fastigheter 304 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 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 304 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 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

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 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.

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

2025-04-16 12:47:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Magnus Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025042900412