

Årsredovisning
för
Henna Fastigheter i Vännäs AB
559011-3725

Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-25.
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:

Henrik Johansson, Styrelseledamot
2026-02-25

Styrelsen för Henna Fastigheter i Vännäs AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 i Vännäs Kommun

Företaget har sitt säte i Vännäs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har renovering och investering i fastigheterna fortsatt.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Henna Invest AB, org.nr. 556443-8546, med säte i Vännäs.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	8 562	8 431	8 280	7 921	7 563
Resultat efter finansiella poster	1 111	459	658	2 049	1 755
Balansomslutning	69 829	71 221	71 966	72 099	72 170
Soliditet (%)	28	27	26	25	23
Justerad soliditet (%)	35	33	26	38	37

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	16 412 489	506 883	16 969 372
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		506 883	-506 883	0
Årets resultat			835 364	835 364
Belopp vid årets utgång	50 000	16 919 372	835 364	17 804 736

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 9 000 000 kr (9 000 000 kr)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 919 373
årets vinst	835 364
	17 754 737
disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 754 737
	17 754 737

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

Resultaträkning

	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		8 562 223 8 562 223	8 430 909 8 430 909
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-4 281 878	-4 122 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 444 167	-1 415 922
		-5 726 045	-5 538 583
Rörelseresultat		2 836 178	2 892 326
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 141	20 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 750 418	-2 453 882
		-1 725 277	-2 433 303
Resultat efter finansiella poster		1 110 901	459 023
Bokslutsdispositioner	2	-40 000	211 000
Resultat före skatt		1 070 901	670 023
Skatt på årets resultat		-235 537	-163 140
Årets resultat		835 364	506 883

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	67 486 024	68 901 946
Inventarier, verktyg och installationer	4	279 736	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	214 047
		67 765 760	69 115 993
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	6	79 627	59 525
		79 627	59 525
Summa anläggningstillgångar		67 845 387	69 175 518
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		118 728	117 763
Övriga fordringar		121 756	244 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 349	217 549
		340 833	579 501
<i>Kassa och bank</i>		1 642 365	1 466 640
Summa omsättningstillgångar		1 983 198	2 046 141
SUMMA TILLGÅNGAR		69 828 585	71 221 659

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 919 373	16 412 489
Årets resultat		835 364	506 883
		17 754 737	16 919 372
Summa eget kapital		17 804 737	16 969 372
Obeskattade reserver	7	2 580 000	2 540 000
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		44 841 882	45 900 692
Skulder till koncernföretag		2 172 092	3 172 092
Summa långfristiga skulder		47 013 974	49 072 784
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 059 080	1 059 080
Leverantörsskulder		226 250	381 985
Övriga skulder		63 476	17 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 081 068	1 181 120
Summa kortfristiga skulder		2 429 874	2 639 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 828 585	71 221 659

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

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.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

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 med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastighet ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller uppförande (anskaffningsvärdet) med hänsyn taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen. Verkligt värde baseras på en avkastningsvärdering med ett avkastningskrav på 4,75%.

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

Följande komponenter har identifierats: Stomme, Fasad, Yttertak och Installationer. Nyttjandeperioden varierar mellan 20-100 år och genomsnittlig avskrivningsprocent är 2,1%.

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.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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 netto redovisas 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.

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.

Justerad soliditet (%)

Justerat eget kapital inkl lån från ägarbolag i procent av balansomslutning inkl övervärde justerat för uppskjuten skatt.

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Avsättning till periodiseringsfonder	-410 000	-290 000
Återföring av periodiseringsfonder	370 000	501 000
	-40 000	211 000

Not 3 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	79 387 109	79 387 109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 387 109	79 387 109
Ingående avskrivningar	-10 485 163	-9 069 241
Årets avskrivningar	-1 415 922	-1 415 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 901 085	-10 485 163
Utgående redovisat värde	67 486 024	68 901 946

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Omklassificeringar	307 981	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 981	0
Årets avskrivningar	-28 245	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 245	0
Utgående redovisat värde	279 736	0

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	214 047	0
Inköp	93 934	214 047
Omklassificeringar	-307 981	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	214 047
Utgående redovisat värde	0	214 047

Not 6 Uppskjuten skattefordran

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	59 525	39 422
Tillkommande fordringar	20 102	20 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 627	59 525
Utgående redovisat värde	79 627	59 525

Not 7 Obeskattade reserver

	2025-08-31	2024-08-31
Periodiseringsfond 2019	0	370 000
Periodiseringsfond 2020	580 000	580 000
Periodiseringsfond 2021	447 000	447 000
Periodiseringsfond 2022	568 000	568 000
Periodiseringsfond 2023	285 000	285 000
Periodiseringsfond 2024	290 000	290 000
Periodiseringsfond 2025	410 000	0
	2 580 000	2 540 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	40 605 292	41 664 372
	40 605 292	41 664 372

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	60 946 000	60 946 000
	60 946 000	60 946 000

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ingår i en koncern med det överordnade moderföretaget Henna Invest AB, organisationsnummer 556443-8546, med säte i Vännäs.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-24

Vännäs

Håkan Johansson
Håkan Johansson
Ordförande
2026-02-25

Henrik Johansson
Henrik Johansson

2026-02-25

Anna Johansson
Anna Johansson

2026-02-25

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-25

Hans Nilsson
Hans Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Henna Fastigheter i Vännäs AB, org.nr 559011-3725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Henna Fastigheter i Vännäs AB för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Henna Fastigheter i Vännäs ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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.

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 Henna Fastigheter i Vännäs AB 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 den 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. Den uppger, 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Henna Fastigheter i Vännäs AB för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Henna Fastigheter i Vännäs AB 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vännäs den 25 februari 2026

Nils Hans Erik Nilsson

Nils Hans Erik Nilsson

Auktoriserad revisor