

**Årsredovisning**  
för  
**HFFN Majorna AB**  
556987-5650

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-26.  
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 Börjesson, Styrelseledamot  
2024-06-27

Styrelsen för HFFN Majorna AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolagets verksamhet är förvaltning, förmedling och förädling av fastigheter.

Bolaget arbetar vidare med förvaltning, förmedling och förädling av fastigheter. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har varit det under året.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 890	2 640	2 480	2 640
Resultat efter finansiella poster	645	1 355	1 041	1 551
Soliditet (%)	39,1	37,7	34,9	37,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	10 110 224	4 924 806	663 836	<b>15 748 866</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			663 836	-663 836	<b>0</b>
Uppskrivning Fastighet		-105 888	105 888		<b>0</b>
Årets resultat				228 134	<b>228 134</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>10 004 336</b>	<b>5 694 530</b>	<b>228 134</b>	<b>15 977 000</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 694 531
årets vinst	228 134
	<b>5 922 665</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 922 665
	<b>5 922 665</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		2 890 000	2 640 000
Övriga rörelseintäkter		8 183	250 000
		<b>2 898 183</b>	<b>2 890 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-612 755	-566 228
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-517 636	-517 636
		<b>-1 130 391</b>	<b>-1 083 864</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 767 792</b>	<b>1 806 136</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	56 024	111 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 179 150	-563 143
		<b>-1 123 126</b>	<b>-451 456</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>644 666</b>	<b>1 354 680</b>
Bokslutsdispositioner		-270 000	-440 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>374 666</b>	<b>914 680</b>
Skatt på årets resultat		-146 532	-250 844
<b>Årets resultat</b>		<b>228 134</b>	<b>663 836</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	33 950 972	34 468 608
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	800 000	800 000
		<b>34 750 972</b>	<b>35 268 608</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	6 943 300	6 943 300
		<b>6 943 300</b>	<b>6 943 300</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 694 272</b>	<b>42 211 908</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		170 000	80 000
Fordringar hos koncernföretag		1 253 851	380 328
Övriga fordringar		503 245	1 105 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 405	0
		<b>1 967 501</b>	<b>1 566 170</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 017 309	2 017 309
		<b>2 017 309</b>	<b>2 017 309</b>
<i>Kassa och bank</i>		72 815	534 163
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 057 625</b>	<b>4 117 642</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 751 897</b>	<b>46 329 550</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	7	10 004 336	10 110 224
		<b>10 054 336</b>	<b>10 160 224</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 694 531	4 924 806
Årets resultat		228 134	663 836
		<b>5 922 665</b>	<b>5 588 642</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 977 001</b>	<b>15 748 866</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		2 410 000	2 140 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	2 595 584	2 623 056
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 595 584</b>	<b>2 623 056</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	23 677 250	23 923 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 677 250</b>	<b>23 923 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	496 000	745 350
Aktuella skatteskulder		454 450	509 628
Övriga skulder		100 000	608 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	41 612	30 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 092 062</b>	<b>1 893 728</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 751 897</b>	<b>46 329 550</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### 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	25-50 år
-----------	----------

#### Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

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

#### 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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### **Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	56 023	111 686
	<b>56 023</b>	<b>111 686</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 201 105	37 201 105
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 201 105</b>	<b>37 201 105</b>
Ingående avskrivningar	-2 732 497	-2 214 861
Årets avskrivningar	-517 636	-517 636
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 250 133</b>	<b>-2 732 497</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 950 972</b>	<b>34 468 608</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	800 000	
Inköp		800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	3 715 640
Avgående fordringar	0	-3 335 312
Omklassificeringar	0	-380 328
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 943 300	6 943 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 943 300</b>	<b>6 943 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 943 300</b>	<b>6 943 300</b>

### Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	10 110 224	10 216 112
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-105 888	-105 888
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 004 336</b>	<b>10 110 224</b>

### Not 8 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	2 623 056	2 650 528
Under året återförda belopp	-27 472	-27 472
	<b>2 595 584</b>	<b>2 623 056</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än 5 år efter balansdagen	21 693 250	20 942 500
	<b>21 693 250</b>	<b>20 942 500</b>

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 173 250 ( 24 669 250) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 677 250	23 924 250
	<b>23 677 250</b>	<b>23 924 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	496 000	745 350
	<b>496 000</b>	<b>745 350</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	41 612	30 014
	<b>41 612</b>	<b>30 014</b>

**Not 12 Eventualförpliktelser**

Covenants avtal finns upprättat.

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

Göteborg 2024-06-26

*Henrik Börjesson*  
Henrik Börjesson  
Ordförande

*Robert el Moussaoui*  
Robert el Moussaoui

*Patrik Lilja*  
Patrik Lilja