

Bolagsverket

2023 -05- 0 8

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Hedern Fastigheter Holding AB

556717-1664

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

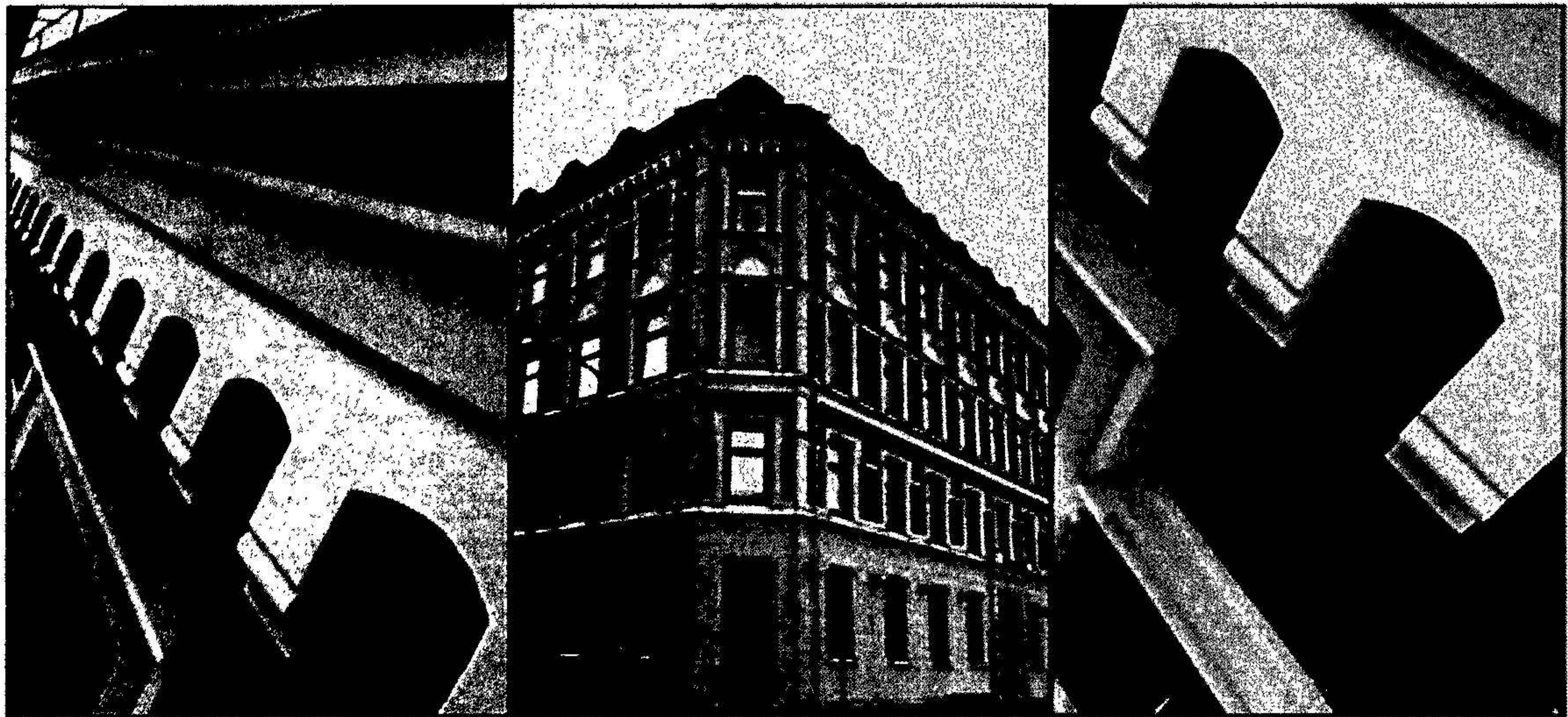
Undertecknad styrelseledamot i Hedern Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 13 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall den 13 april 2023


Christer Lundstedt

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Hedern Fastigheter Holding AB
556717-1664
Räkenskapsåret
2022



Hedern Fastigheter Holding AB
Org nr 556717-1664

2023050900185

Styrelsen för Hedern Fastigheter Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Redovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning koncern	13
Balansräkning koncern	14
Kassaflödesanalys koncern	16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Noter	20

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget som är ett helägt dotterbolag till Fenix Holding AB har sitt säte i Sundsvalls kommun och bedriver aktieförvaltning. Bolaget är onoterat och privatägt med Norrland som verksamhetsområde. Bolaget har inga anställda. Koncernstruktur redovisas på sidan 3.

Historik

Bolagets verksamhet startades 2006. Detta är bolagets sjuttonde verksamhetsår.

Affärsidé

Hederns affärsidé är att förvärva, äga, utveckla och förvalta fastigheter främst i nedre Norrland. Beståndet ska i första hand utgöras av bostäder och kommersiella lokaler. Hedern Fastigheter ska uppfattas som en attraktiv hyresvärd genom att erbjuda sina hyresgäster hög kvalitet, hög servicegrad och med ett stort engagemang.

Verksamhetskommentarer

Fastighetsaffärer

Under tredje kvartalet 2022 förvärvades fastigheten Veterinären 4 i Sundsvall. Ett strategiskt förvärv för att stärka vårt ägande i området Haga där vår fastighet Läkaren 3 är grannfastighet.

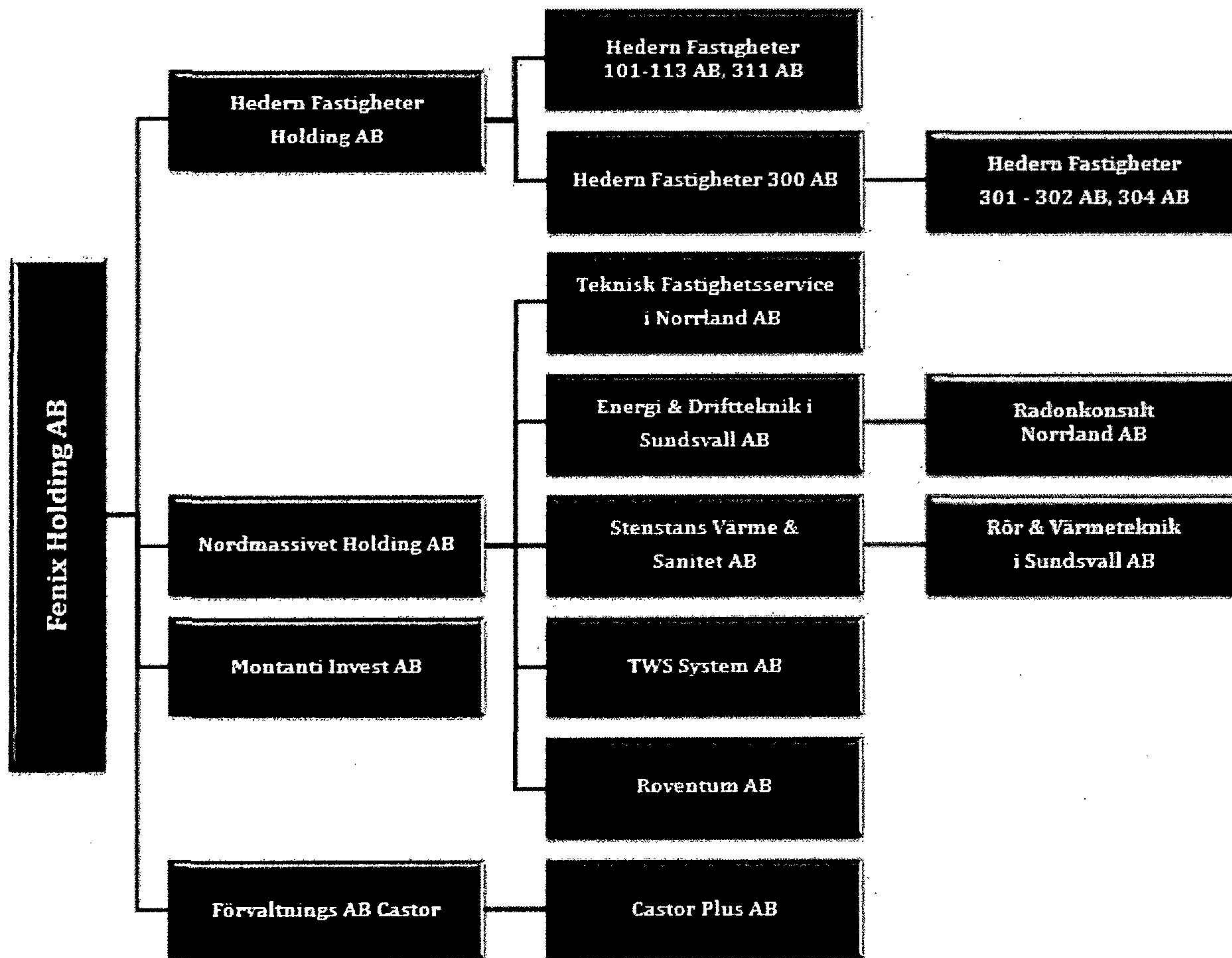
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med ett pågående krig i öst, skenande energipriser, en begynnande lågkonjunktur och ökat ränteläge har fastighetsbranschen i stort både påverkats och utmanats. Detta har medfört ett ökat kostnadsläge även för Hederns verksamhet. Bolaget har en fortsatt bra uthyrning där vi aktivt arbetat med inkommande förfrågningar.

Under året har ett antal hyresgäster tillträtt lokaler i bolagets fastigheter och några större ombyggnadsprojekt har därmed kunnat avslutas.

Ombyggnationen av fastigheten Sidsjö 2:46 till 24 st bostadsrättsradhus färdigställdes i slutet av året. Dotterbolaget Hedern Fastigheter 108 AB är därmed avyttrat.

Fenixkoncernens bolagsstruktur



Fenix Holding AB

Samtliga av Fenixkoncernens bolag är inriktade mot fastigheter. Detta säkerställer en stabil och god utveckling oavsett konjunkturläge där fastighetsrörelsens kassaflöden och stabila värden fungerar som säker grund att stå på för de övriga tjänsteinriktade bolagen. Den högre tillväxttakten och möjligheterna till verksamhetsutveckling i de övriga bolagen tillför samtidigt omsättnings- såväl som resultattillväxt, vilket används vid förvärv av både fastigheter och företag.

Koncernbolaget Teknisk Fastighetsservice i Norrland AB förvärvade i slutet av året, med tillträde i januari 2023, bolagen Styrteknik i Norr AB med verksamhet i Skellefteå och Luleå samt Svensk Kylteknik i Uppsala AB. Antalet medarbetare i de förvärvade bolagen uppgår till 12 personer.

Strategin för de rörelsedrivande bolagen är att fortsätta växa såväl organiskt som genom förvärv.

Året som gått

Heffner Park (fastigheten Skönsberg 1:14) har under året fortsatt utvecklas och ytterligare hyresgäster har flyttat in i nya verksamhetslokaler, varav en lokal är förädling av råyta. Restaurangen i fastigheten är nyrenoverad och Restaurang FAB har startat upp, vilket ger en bra service till verksamheterna i fastigheten men också till området i stort.

Trots att vakansgraden minskar finns det fortfarande stor potential för ytterligare uthyrning i fastigheten. Det city-nära läget med parkeringsmöjligheter och närhet till E4 är viktiga konkurrensfaktorer. Utvecklingen av företagsparken fortsätter enligt tidigare framlagd strategi.

Nya hyresgäster har flyttat in i Nöjet 8, Kv Brutto samt i Läkaren 3.

Ombyggnadsprojekt i Gävle har slutförts för ny hyresgäst som fått flytta in i nyrenoverade lokaler. Kvarvarande yta har hyrts ut till ett logistikföretag inom dagligvaruhandel.

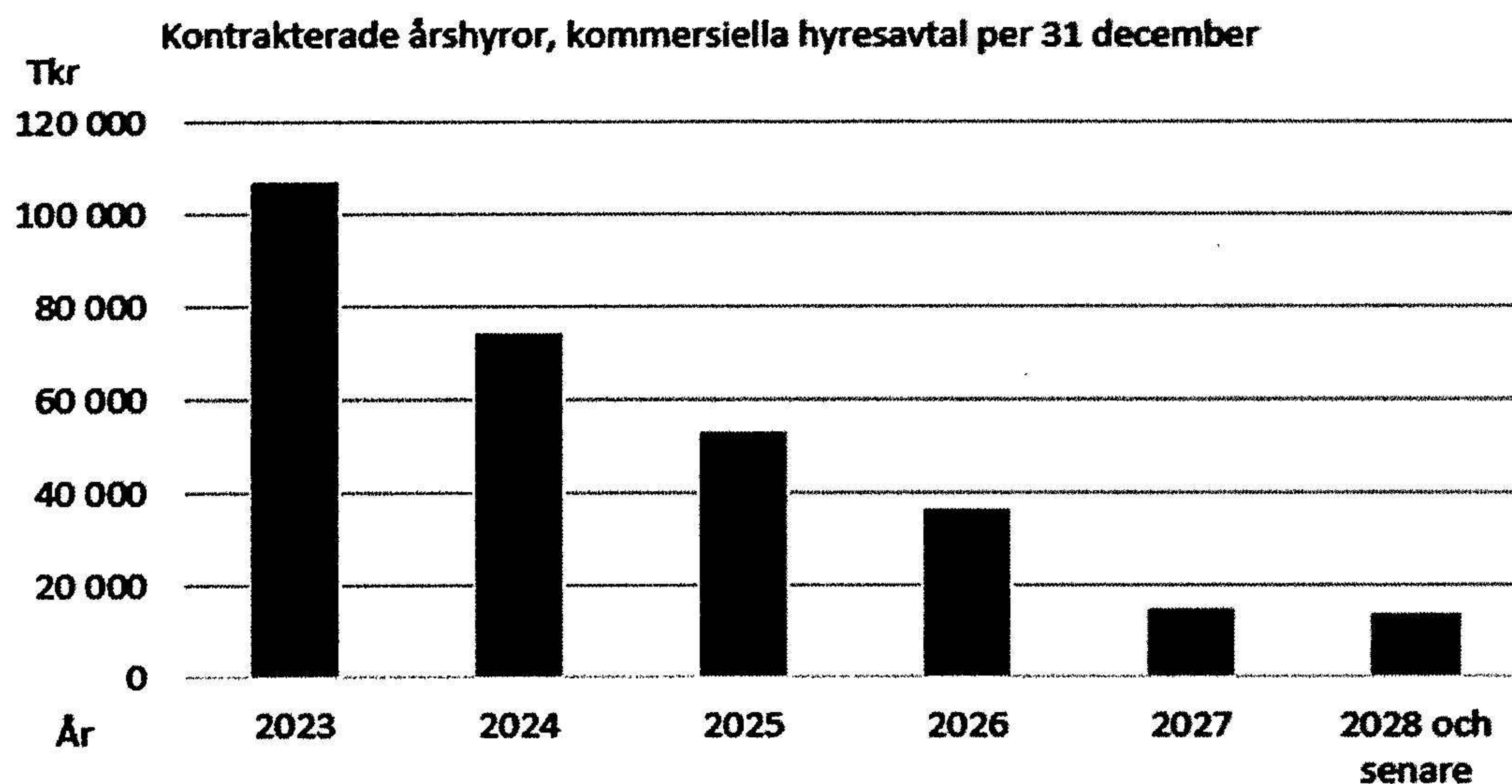
I Örnsköldsvik har Kv Wien fått en ny hyresgäst och fastigheten är i stort sett fullt uthyrd. De tomställda studentlägenheterna i Kv Berlin har återigen fyllts med studenter i vårt studentboende som drivs i egen regi. Butikslokalerna har också fått nya hyresgäster om än med korta kontrakt.

Ytterligare en fasadrenovering har slutförts i Stockholmshusen när Kv Inspektoren 13 i Sundsvall återfått sin roströda fasadnyans.

Under året har även en medarbetarundersökning genomförts som gav ett fint resultat på 96 % nöjda medarbetare (jmf mål >80 %).

Kunder

Bolagets hyresgäster är väl diversifierade inom många olika branscher och består av en blandning av privata näringsidkare, offentlig verksamhet samt ett stort antal bostadshyresgäster.



2025050900189

Fastighetsbestånd

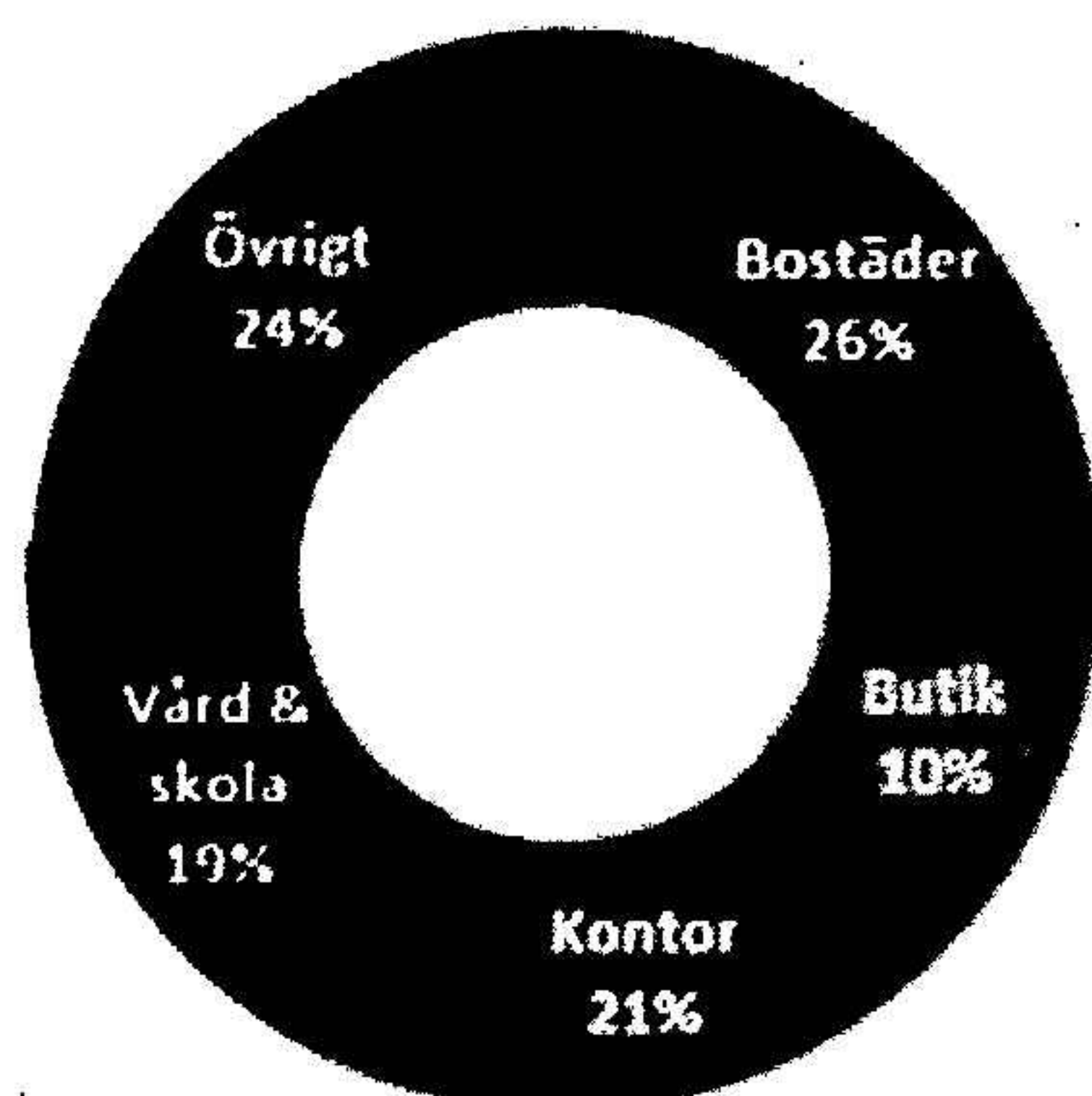
Koncernens fastighetsinnehav uppgår till 31 st fastigheter omfattande en uthyrningsbar yta på ca 138 000 m². Det bokförda värdet uppgick 2022-12-31 till 775 Mkr. Internt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 391 Mkr. Marknadsvärdet grundar sig på en internt utförd värdering baserad på en kombination av ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Där externa värderingar av fastigheterna genomförts har dessa använts i bedömningen av det totala värdet av fastighetsbeståndet men i årsredovisningen fortsatt angetts som interna.

Under 2022 har koncernen liksom tidigare år erbjudits och analyserat ett antal fastighetsobjekt avseende förvärv. Bedömningen görs att prisnivåerna i dagsläget är något höga. Med de stigande räntenivåerna kommer priserna troligtvis att korrigeras nedåt.

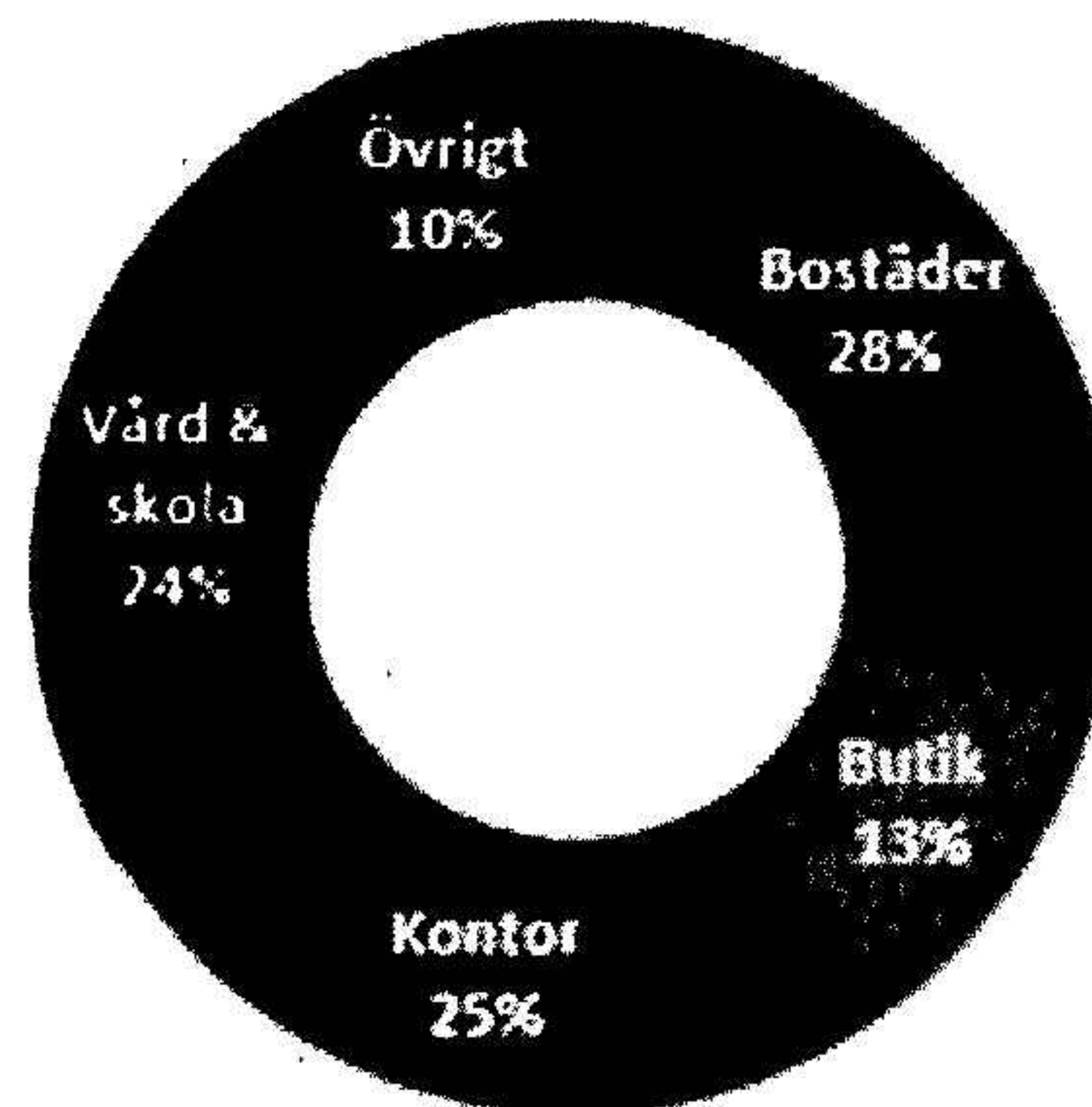
Under 2023 kommer koncernen fortsätta att analysera de intressanta objekt som erbjuds och i enlighet med bolagets upprättade strategi genomföra fortsatta förvärv. Koncernens intjäningsförmåga i kombination med dess finansiella ställning bedöms vara god varför möjligheterna till finansiering vid förvärv av större objekt i framtiden anses vara goda.

För övriga uppgifter beträffande fastighetskoncernens fastighetsinnehav hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisningar. Fördelning av koncernens uthyrningsbara ytor och omsättning per kategori samt per ort framgår enligt nedanstående diagram.

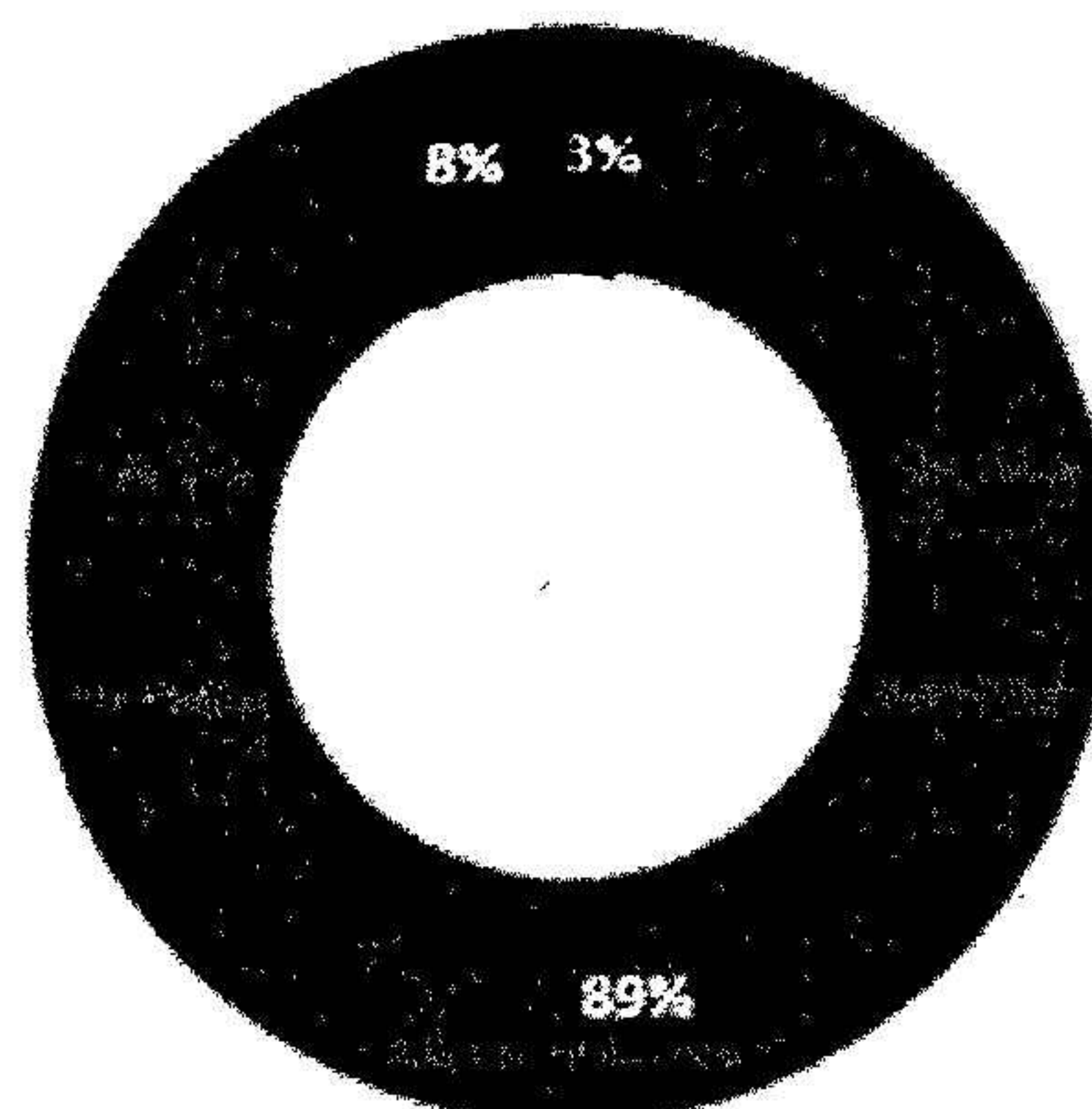
Uthyrningsbar yta per fastighetskategori % per kvm



Omsättning per fastighetskategori i %



Uthyrningsbar yta per ort



- Gävle
- Sundsvall
- Örnsköldsvik

Ekonomi

Resultatet för koncernen Hedern Fastigheter efter finansiella poster uppgick till 32 508 (16 546). Den stora resultatökningen beror på försäljning av dotterbolaget Hedern Fastigheter 108 AB. Kostnader för el och låneräntor har ökat i jämförelse med föregående år.

Finansiell ställning

Koncernens soliditet uppgick vid räkenskapsårets utgång till 18,3 (16,4) %.

Moderbolagets soliditet uppgick vid räkenskapsårets utgång till 11,63 (0,6) %.

Det för moderbolaget i fastighetskoncernen, Hedern Fastigheter Holding AB, strategiska målet på 20 % soliditet kommer att ligga fast även för dotterbolagen och skall nås genom att bolagen genererar egna vinstmedel. Soliditet justerat med internt bedömt marknadsvärde av fastigheterna, efter avdrag för uppskjuten skatt på övervärdet, uppgick för koncernen vid räkenskapsårets utgång till 47,8 (41,3) %.

Likvida medel uppgick för koncernen vid räkenskapsårets utgång till 2 424 (5 763).

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

Kassaflödet för koncernen från den löpande verksamheten uppgick till 54 717 (33 044).

Belåningsgrad

Fastigheternas externa belåningsgrad uppgick vid årets slut till 80,8 (78,3) % av fastigheternas bokförda värde.

Belåningsgraden för fastigheternas internt bedömda marknadsvärde uppgick till 45,0 (49,9) %.

I övrigt hänvisas till i årsredovisningen angivna nyckeltal.

MÅL

Fastställda långsiktiga mål enligt affärsplan

VERKSAMHETSMÅL

- > Den ekonomiska uthyrningsgraden, för lokaler, ska överstiga 95 %.
- > Förvaltningen ska arbeta proaktivt och ansvara för att vi har väl underhållna fastigheter samt bidrar till långsiktigt nöjda kunder och kundrelationer.

FINANSIELLA MÅL

- > Belåningsgraden för hela beståndet i förhållande till internt bedömda marknadsvärden skall uppgå till maximalt 65 %.
- > Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2 ggr.
- > Soliditeten för fastighetsbeståndet ska långsiktigt uppgå till lägst 20 %.
- > Justerad soliditet för fastighetsbeståndet ska långsiktigt uppgå till lägst 30 %.
- > Fastigheternas direktavkastning i förhållande till genomsnittligt bokfört värde ska uppgå till lägst 12 %.
- > Fastigheternas överskottsgrad ska uppgå till 55 %.

HÅLLBARHETSMÅL

Miljömässiga mål

- > Energianvändningen ska reduceras med 9 % fram till år 2023 med 2020 som basår.
- > Varje år genomföra minst tre energibesparande åtgärder samt påvisa dess besparing i siffror.
- > Samtliga hyresgäster skall ges möjlighet till källsortering.

Personalnöjdhetsmål

- > Uppnå en personalnöjdhet över 80 % enligt eNPS-enkäter som genomförs vartannat år (jämnat år) för samtlig personal.

Kundnöjdhetsmål

- > Uppnå en kundnöjdhet över 79 % enligt NKI undersökning som genomförs vartannat år (udda år) för bostadshyresgäster och lokalhyresgäster.

VÅRA KÄRNVÄRDEN

- > Service
- > Kvalitet
- > Engagemang

Hållbarhetsinformation

VI ARBETAR FÖR HÅLLBART FASTIGHETSÄGANDE

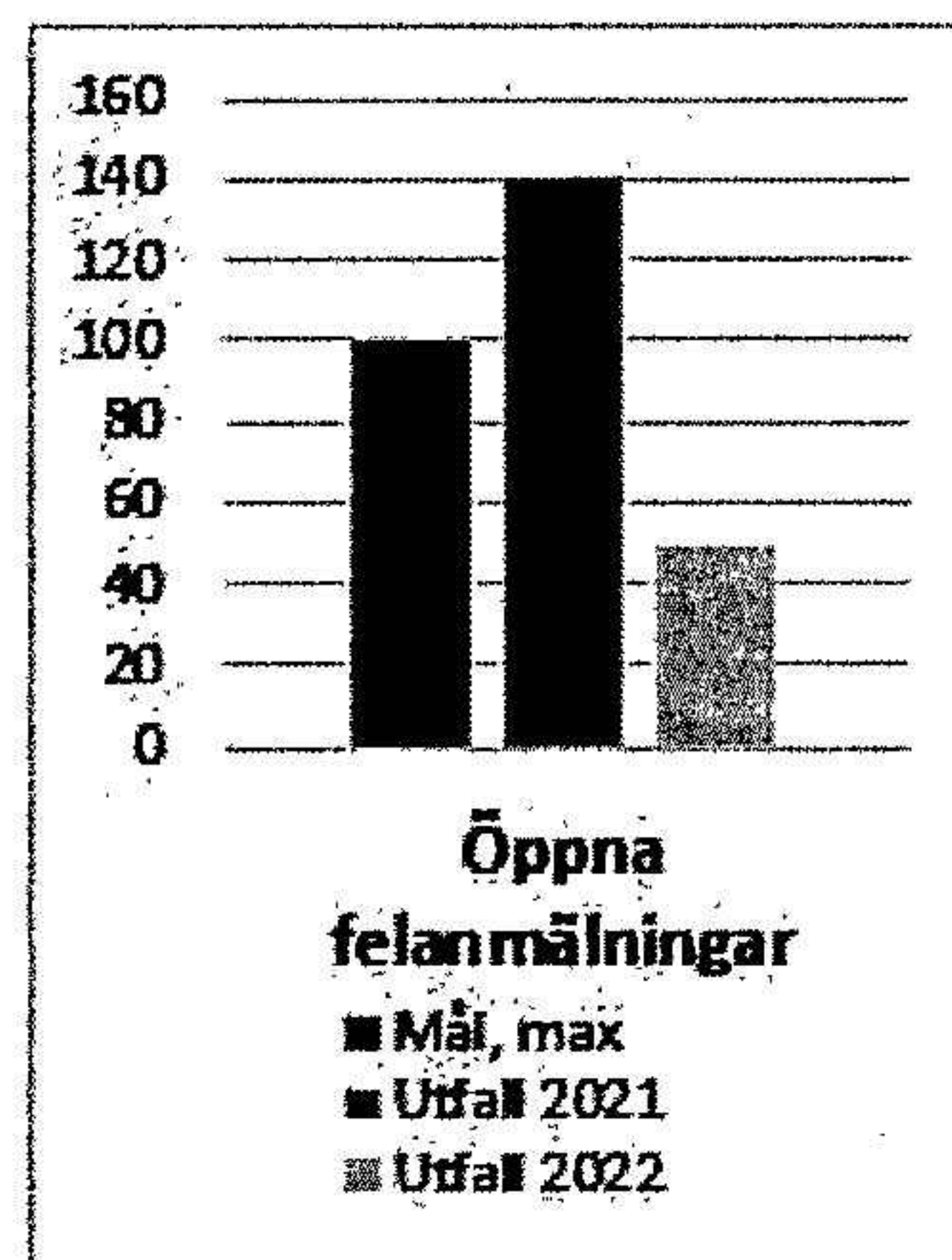
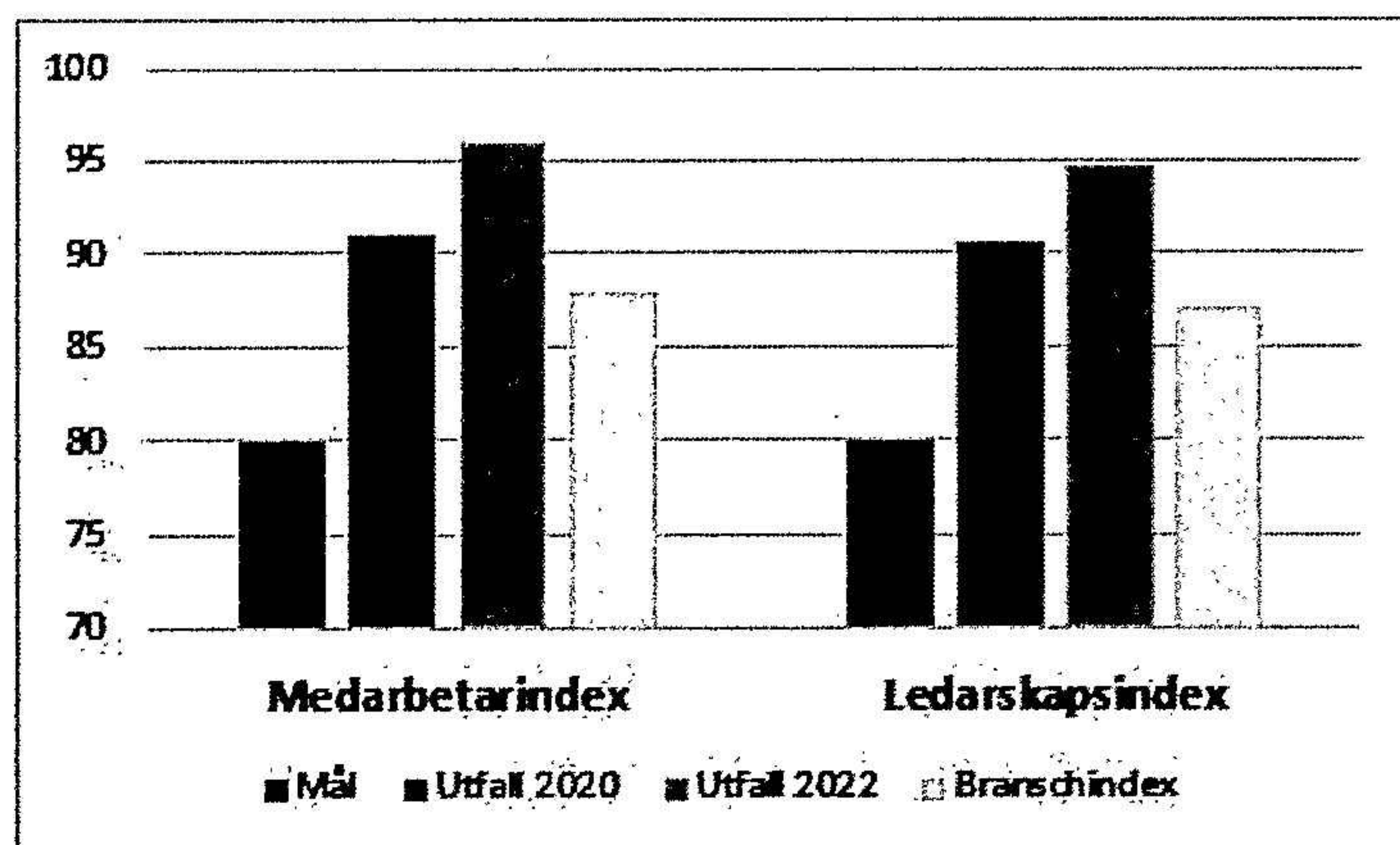
Vi ska långsiktigt äga, förvärva, utveckla och förädla fastigheter och vara en hedervärd fastighetsaktör som bidrar till utveckling och hållbara lösningar. För oss innebär ansvar och hållbarhet att vi ska utföra vårt uppdrag så att ökade värden skapas för människor, miljö och samhället där vi verkar.

Genom vårt arbetssätt mot kund når vi hög kundnöjdhet där vi fokuserar på service, kvalitet och engagemang.

Vi nådde under år 2021 topp tre i branschen avseende högst serviceindex vid mätning av Kundnöjdhet. Målet för mätning av vår kundnöjdhet för på 79 % uppnåddes och gav ett utfall på 81%. Nästa mätning utförs under år 2023.

VI HAR ETT HÅLLBART ARBETSLIV

Våra medarbetare är engagerade, trivs och är stolta över sin arbetsplats. Vi har ett gott ledarskap samt en god och säker arbetsmiljö. Under år 2022 har vi genomfört en medarbetarundersökning, där vårt mål att uppnå en personalnöjdhet över 80 % uppnåddes både vad gäller medarbetarindex och personalindex med ett utfall på 96 % respektive 94,6 %. Att jämföra med branschindex på 87,9 % respektive 87,1 %. Det visar på ett gott arbetsklimat och hur vi fortsatt kan utveckla och stärka vårt ledarskap och vår organisation.



VI HAR EN KLIMAT- OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

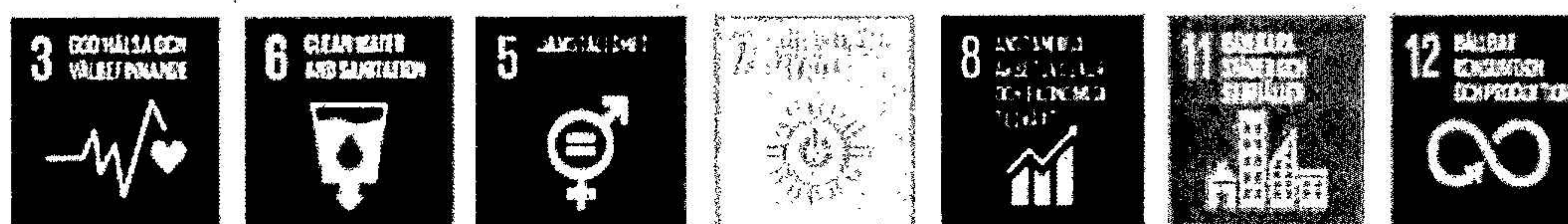
Med ett digitalt arbetssätt blir vi effektivare i vår kommunikation med våra kunder och hantering av felåtgärder, vilket vi mäter i antalet öppna felanmälningar i vårt ärendehanteringssystem. En förbättrad dialog med leverantörer har kortat ner åtgärdsstid och slutkittering av felanmälningar. Under år 2022 har vi uppnått ett resultat på ca 50 st. öppna felanmälningar, vilket överträffat vårt mål på maximalt 100 st. öppna felanmälningar.

Under år 2022 har vi övergått till digital hyresavisering och leverantörsfakturahantering, vilket minskar resursanvändning i flera led. Även våra hyresavtal signeras digitalt där detta är möjligt.

Våra fastigheter utvecklas enligt plan med energieffektiva lösningar där målet är att vi fram till år 2023 ska reducera vårt energianvändande med -9% avseende fjärrvärme samt -9 % avseende el. Vid avstämning i slutet av år 2022 har målet redan uppnåtts avseende minskning av elförbrukning vilket hittills gett en besparing på -12 %. Vi är lite mer än halvvägs till att nå målet för fjärrvärme där vi ligger på en besparing på -5 %.

Som energikälla avseende köpt el består till 100% av vattenkraft. Därutöver bidrar vår solvärmeanläggning på Heffner Park med förnyelsebar el. Vårt kontor är därmed klimatneutralt då solvärmeanläggningen tillverkar mer el än vad vi själva förbrukar.

Genom vårt arbete och vår styrning bidrar vi till hållbar utveckling med särskilt fokus på nedan hållbarhetsområden där vårt ansvar och vår möjlighet att göra skillnad är störst.



Risker och riskhantering

Liksom alla verksamheter utsätts Hedern Fastigheter kontinuerligt för en mängd risker av olika karaktär. Det är styrelsens och ledningens ansvar att se till att riskerna hanteras på ett sätt som säkerställer medarbetar- och hyresgästsäkerhet samt att bolaget på ett hållbart och långsiktigt sätt kan fortsätta bedriva sin verksamhet. Nedan beskrivs några av de risker som identifierats och hur de hanteras.

Operativa risker

De operativa riskerna är relaterade till Hedern Fastigheters dagliga verksamhet, dess hyresgäster och medarbetare.

Risk

Hantering

Hyresgästrisk

Risker kopplade till att hyresgäster frånträder eller ej kan betala sina åtaganden.

Hyresgäster fördelade över olika näringar såsom bostäder, kontor, restauranger och offentlig verksamhet minskar exponering mot enskilda branscher. Avtal med seriösa, stabila och trygga hyresgäster säkerställer att den hyresgästrisken hålls på en låg nivå. Genom att ej tillåta att en enskild hyresgäst eller bransch utgör en alltför stor del av beståndet minskar den enskilda hyresgästens påverkan vid eventuellt frånträde.

Fastighetskostnader

Tillfälliga eller permanenta ökning av fastigheternas löpande kostnader

Fastigheterna hålls väl underhållna och driftsoptimerade för att minimera påverkan av till exempel prisförändringar inom värme, el och vatten. Styrelse och ledning håller löpande uppsikt över förändringar i regler, skatter och liknande som kan komma att påverka fastigheternas intjäningsförmåga.

Personrisk

Verksamheten kan komma att påverkas om en anställd slutar, blir sjuk eller på annat sätt blir otillgänglig.

Rutiner och instruktioner för verksamhetskritiska uppgifter finns upprättade och uppdateras kontinuerligt.

Finansiella risker

Finansiella risker avser de risker som relaterar till finansiering, förvärv och transaktion.

Risk

Hantering

Ränterisk

Risk att räntekostnaderna kraftigt ökar och påverkar bolagets förmåga att uppnå resultat såväl som förmåga att möta sina åtaganden.

- En låg belåningsgrad minskar påverkan från ränteförändringar.
- Flera kreditgivare (banker) minskar exponeringen mot en enskild finansiär.
- En blandning av fast och rörlig ränta minskar påverkan från kortsiktiga ränteförändringar.

Risk

Hantering

Värdeförändringar

Fastigheternas värde förändras till följd av marknadsförändringar eller förändringar i den enskilda fastighetens förutsättningar.

- Genom att inte ta upp värdeförändringar i resultatet fås ingen direkt påverkan på bolagets resultat om fastigheternas underliggande värde skulle förändras.
- Internvärderingar av fastighetsbeståndet genomförs löpande varje år.
- Externvärderingar genomförs med en tredjedel av beståndet per år för att säkerställa att de interna värderingarna speglar marknadens syn på beståndet. Löpande sker även värdering av fastigheterna av bolagets finansiärer.

Förväntad framtida utveckling

För våra dotterbolag görs bedömningen att framtiden fortsatt ser ljus ut. Koncernens fastigheter är centralt belägna och i dagsläget väl uthyrda med låga vakanser. Nationellt märks ett ökat intresse för etablering i Norrlandsregionen, vilket kan medföra positiva effekter på fastighetsmarknaden framåt. För 2023 förväntas dock resultatet för den samlade fastighetsrörelsen att ligga lägre än föregående år pga pågående räntehöjningar och den rådande osäkerhet kring världsläget som påverkar både el- och materialpriser.

Flerårsöversikt

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	117 755	113 726	111 571	108 949	90 060
Resultat efter finansiella poster	32 508	16 545	20 230	13 876	6 461
Fastigheternas direktavkastn (%)	8	9	9	9	9
Eget kapital	157 975	130 978	119 606	106 833	85 711
Bokfört värde fastigheter	775 251	746 018	724 173	699 337	620 000
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,2	2,4	2,7	1,9	1,6
Fastigheternas externa belåningsgrad (%)	81	78	76	77	80
Avkastning på eget kap. (%)	16	10	13	10	6
Balansomslutning	864 622	796 960	756 661	728 384	659 124
Soliditet (%)	18	16	16	15	13

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

2023050900195

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	130 443	435	130 978
Övriga poster		-7		-7
Årets resultat		27 084	-81	27 004
Belopp vid årets utgång	100	157 520	354	157 975

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	631	4	735
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		4	-4	0
Årets resultat			18 769	18 769
Belopp vid årets utgång	100	635	18 769	19 504

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	635 298
årets vinst	18 768 770
	19 404 068
disponeras så att i ny räkning överföres	19 404 068
	19 404 068

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	117 755	113 727
Övriga rörelseintäkter		3 386	3 390
		121 142	117 117
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5	-54 579	-53 892
Övriga externa kostnader		-597	-1 015
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	4, 6	-12 910	-12 641
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-23 163	-21 520
		-91 249	-89 068
Rörelseresultat		29 893	28 049
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		16 838	258
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	77
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-14 315	-11 838
		2 615	-11 503
Resultat efter finansiella poster		32 508	16 546
Resultat före skatt		32 508	16 546
Skatt på årets resultat	8	-1 470	-2 532
Uppskjuten skatt		-3 953	-2 984
Årets resultat		27 084	11 029
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		27 165	10 806
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-81	223

**Koncernens
Balansräkning**

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och
liknande arbeten

9 72 143
72 143

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

10 775 251 746 018

Inventarier, verktyg och installationer

11 1 751 1 049

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

12 8 849 34 878
785 851 781 946

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

13 2 316 2 574
2 316 2 574

Summa anläggningstillgångar

788 239 784 663

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

835 392

Fordringar hos koncernföretag

61 546 0

Aktuella skattefordringar

5 913 2 014

Övriga fordringar

2 406 1 759

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 3 259 2 370
73 959 6 536

Kassa och bank

2 424 5 763

Summa omsättningstillgångar

76 383 12 299

SUMMA TILLGÅNGAR

864 622 796 962

2023050900197

**Koncernens
Balansräkning**

Not **2022-12-31** **2021-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

100

100

Annat eget kapital inklusive årets resultat

157 521

130 443

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

157 621

130 543

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande

354

435

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

354

435

Summa eget kapital

157 975

130 978

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

29 560

25 274

29 560

25 274

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

608 234

567 019

608 234

567 019

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18 218

17 109

Leverantörsskulder

12 647

14 957

Skulder till koncernföretag

3 111

14 949

Övriga skulder

5 390

2 410

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

29 487

24 264

68 853

73 690

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

864 622

796 961

2023050900198

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Not **2022-01-01** **2021-01-01**
-2022-12-31 **-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 32 508 16 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. 23 666 21 576
Betald skatt -5 369 -5 442

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapital 50 805 32 680**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar -444 149
Förändring av kortfristiga fordringar -1 535 -983
Förändring leverantörsskulder -2 311 8 002
Förändring av kortfristiga skulder 8 202 -6 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten 54 717 33 046

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -97 598 -57 988
Försäljning av materiella anläggningstillgångar 68 383 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten -29 215 -57 163

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 117 638 95 841
Amortering av lån -73 096 -60 532
Förändring koncernskulder -73 384 -9 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten -28 842 26 293

Årets kassaflöde -3 340 2 176

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 5 763 3 589
Likvida medel vid årets slut 2 423 5 764

2023050900199

**Moderbolagets
Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 6	-156	-109
		-156	-109
Rörelseresultat		-155	-109
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	17	18 265	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		509	407
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-11	-3 194
		18 763	-2 787
Resultat efter finansiella poster		18 608	-2 896
Bokslutsdispositioner	18	290	3 370
Resultat före skatt		18 898	474
Skatt på årets resultat	8	-129	-470
Årets resultat		18 769	4

2023050900200

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not **2022-12-31** **2021-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

21, 22

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

635

631

Årets resultat

18 769

4

19 404

635

Summa eget kapital

19 504

735

Obeskattade reserver

23

385

175

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

46

20

Skulder till koncernföretag

146 858

153 907

Aktuella skatteskulder

598

904

Övriga kortfristiga skulder

2 412

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

582

66

Summa kortfristiga skulder

150 496

154 897

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

170 385

155 807

2023050900202

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

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 avskrivningstider tillämpas:

Stomme	50 till 200 år
Tak	20 till 50 år
Fasad	20 till 50 år
Fönster	20 till 50 år
Hiss	30 till 50 år
Installationer	15 till 50 år
Inre ytskikt	15 till 30 år
Takterass	35 år
Orgel	200 år
Ställverk	100 år
Byggnadsinventarier	3 till 20 år
Markinventarier	10 år
Hyresgäst Anpassningar	3 till 12 år
Maskiner och inventarier	5 till 10 år
Markanläggningar	5 år

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

Leasing

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

Soliditet

Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutningen vid årets slut.

Soliditet justerad med intern marknadsvärdering av fastigheterna

Soliditet justerad med fastigheternas internt bedömda marknadsvärde reducerat med bokfört värde efter uppskjuten skatt i förhållande till justerad balansomslutning vid årets slut.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster reducerat med beräknad skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital inklusive egen kapitalandel i obeskattade reserver.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto exklusive eventuella resultat av avyttringar i förhållande till fastigheternas genomsnittliga bokförda värden.

Fastigheternas externa belåningsgrad

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

Fastigheternas interna belåningsgrad

Räntebärande externa skulder i förhållande till fastigheternas internt bedömda marknadsvärde vid årets utgång.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultatet efter avskrivningar plus finansiella intäkter genom finansiella kostnader.

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2022	2021
Nettoomsättningens fördelning		
Hysesintäkter	117 755	113 727
Övriga intäkter	3 386	3 390
	121 141	117 117

**Not 3 Operationella leasingavtal
Koncernen**

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende hyreskontrakt.

	2022	2021
Inom ett år	127 519	119 620
Senare än ett år men inom fem år	179 255	159 177
Senare än fem år	16 207	15 940
	322 981	294 737

**Not 4 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9,5	9,0
Män	9,5	10,0
	19,0	19,0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	193	190
Övriga anställda	9 289	8 533
	9 482	8 723
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	877	898
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 919	2 766
	3 796	3 664
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 278	12 387
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	20 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	80 %	60 %

Moderbolaget

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

Not 5 Leasingavtal

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 430 539 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	334	385
Senare än ett år men inom fem år	674	807
	1 008	1 193

Not 6 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	394	300
Övriga tjänster	62	25
	456	325

Moderbolaget

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	94	15
Övriga tjänster	56	8
	150	23

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2022	2021
Övriga räntekostnader	14 315	11 838
	14 315	11 838

Moderbolaget

	2022	2021
Övriga räntekostnader	11	3 194
	11	3 194

2023050900207

2025050900208

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		32 508		16 546
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 697	20,60	-3 408
Ej avdragsgilla kostnader		20		
Ej skattepliktiga intäkter		3 469		
Justering avseende skatter för föregående år		523		41
Skatteeffekt pga underskottsavdrag		1 215		835
Redovisad effektiv skatt	4,52	-1 470	15,30	-2 532

Moderbolaget

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		18 897		474
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 893	20,60	-98
Ej skattepliktiga intäkter		3 762		
Övrigt		1		-372
Redovisad effektiv skatt	0,68	-129	99,06	-470

Not 9 Balanserade utgifter för programvaror

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390	390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390	390
Ingående avskrivningar	-247	-169
Årets avskrivningar	-71	-78
Utgående ackumulerade avskrivningar	-319	-247
Utgående redovisat värde	72	143

2023050900209

**Not 10 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	946 803	908 724
Inköp	14 848	53 766
Försäljningar/utrangeringar	-13 492	-15 686
Omklassificeringar	46 576	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	994 735	946 803
Ingående avskrivningar	-200 601	-184 366
Försäljningar/utrangeringar	1 715	4 998
Årets avskrivningar	-20 414	-21 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 300	-200 601
Ingående nedskrivningar	-185	-185
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-185	-185
Utgående redovisat värde	775 251	746 018
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	775 251	746 018
Verkligt värde	1 391 600	1 170 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 584	2 508
Inköp	918	126
Försäljningar/utrangeringar	0	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 501	2 584
Ingående avskrivningar	-1 534	-1 341
Försäljningar/utrangeringar	0	12
Årets avskrivningar	-217	-206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 751	-1 534
Utgående redovisat värde	1 751	1 049

2023050900210

**Not 12 Pågående nyanläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 878	21 071
Inköp	81 832	55 838
Försäljningar/utrangeringar	-59 900	0
Omklassificeringar	-47 961	-42 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 849	34 878
Utgående redovisat värde	8 849	34 878

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Koncernen

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	2 316		2 316
Skillnaden mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende fastigheter		-24 612	-24 612
Obeskattade reserver		-4 948	-4 948
	2 316	-29 560	-27 244

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	2 574		2 574
Skillnaden mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende fastigheter		-19 729	-19 729
Obeskattade reserver		-5 545	-5 545
	2 574	-25 274	-22 700

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	2 434	1 999
Upplupna intäkter	825	371
	3 259	2 370

2023050900211

**Not 15 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	73 684	69 248
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	534 550	497 771
	608 234	567 019

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade personalkostnader	3 585	3 214
Upplupna räntekostnader	121	83
Upplupen fastighetsskatt	3 369	3 210
Övriga upplupna kostnader	5 227	5 276
Förutbetalda hyresintäkter	17 185	12 481
	29 487	24 264

**Not 17 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat vid avyttringar	16 838	0
	16 838	0

Moderbolaget

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	-18 265	0
	-18 265	0

**Not 18 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2022	2021
Koncernbidrag	500	3 400
Avsättning till periodiseringsfond	-210	-30
	290	3 370

2023050900212

**Not 19 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 524	60 424
Inköp	4 550	100
Försäljningar	-100	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 974	60 524
Utgående redovisat värde	64 974	60 524

**Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Hedern Fastigheter 101 AB	100%	100%	35 000	8 500
Hedern Fastigheter 102 AB	100%	100%	10 000	10 000
Hedern Fastigheter 103 AB	100%	100%	1 000	100
Hedern Fastigheter 104 AB	100%	100%	1 000	100
Hedern Fastigheter 105 AB	100%	100%	1 000	100
Hedern Fastigheter 106 AB	100%	100%	1 000	100
Hedern Fastigheter 107 AB	100%	100%	1 000	28 183
Hedern Fastigheter 109 AB	100%	100%	1 000	8 453
Hedern Fastigheter 110 AB	100%	100%	1 000	100
Hedern Fastigheter 111 AB	100%	100%	1 000	100
Hedern Fastigheter 112 AB	100%	100%	1 000	100
Hedern Fastigheter 113 AB	100%	100%	1 000	4 450
Hedern Fastigheter 300 AB	90%	90%	901	290
Hedern Fastigheter 311 AB	100%	100%	1 000	4 399
				64 975

	Org nr	Säte	Eget kapital
Hedern Fastigheter 101 AB	556538-9516	Sundsvall	29 639
Hedern Fastigheter 102 AB	556640-0262	Sundsvall	36 431
Hedern Fastigheter 103 AB	556550-0211	Sundsvall	6 402
Hedern Fastigheter 104 AB	556679-2890	Sundsvall	11 273
Hedern Fastigheter 105 AB	556711-6404	Sundsvall	12 036
Hedern Fastigheter 106 AB	556736-0309	Sundsvall	10 621
Hedern Fastigheter 107 AB	556732-6284	Sundsvall	31 074
Hedern Fastigheter 109 AB	559028-0706	Sundsvall	2 421
Hedern Fastigheter 110 AB	556381-8169	Sundsvall	2 458
Hedern Fastigheter 111 AB	559330-1301	Sundsvall	505
Hedern Fastigheter 112 AB	559031-5742	Sundsvall	98
Hedern Fastigheter 113 AB	559385-2485	Sundsvall	376
Hedern Fastigheter 300 AB	559165-4123	Sundsvall	609
Hedern Fastigheter 311 AB	559245-6106	Sundsvall	879

2023050900215

**Not 21 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	1 000	100
	1 000	

**Not 22 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	635
årets vinst	18 769
	19 404

disponeras så att i ny räkning överföres	19 404
	19 404

**Not 23 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

2022-12-31

2021-12-31

Period fond 2020	145	145
Period fond 2021	30	30
Period fond 2022	210	0
	385	175

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0
---	---

**Not 24 Ställda säkerheter
Koncernen**

2022-12-31

2021-12-31

För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	656 947	632 447
	656 947	632 447

2025050900214

**Not 25 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	63 878	62 618
	63 878	62 618

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jörgen Lundgren
Ordförande

Christer Lundstedt

Peter Byström

Mattias Lundstedt

Mikael Lundstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 31 pages before this page
Dokumentet inneholder 31 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 31 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 31 sider før denne side

Detta dokument innehåller 31 sidor före denna sida

2023050900215

CHRISTER LUNDSTEDT

45fb56a7-a5c4-4c83-832b-587dab7f2f0b - 2023-04-13 18:37:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 72cd8b35-8617-4369-ac06-d7bfd3f21239 - SE

MATTIAS LUNDSTEDT

f9eb80ae-718c-46f8-bb53-77b0d6499dd9 - 2023-04-13 18:37:29 UTC +03:00
BankID / Freja eID - dadc2db0-e1bd-4e19-b08b-abb590f3f204 - SE

Lennart Peter Byström

9969cf44-47ce-413e-80d4-7b536e7f41e8 - 2023-04-13 20:20:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1644fe7c-5ea6-4d50-98a7-0d297ffc79a8 - SE

MAGNUS OLSSON

7b8ab444-cd47-481d-84c1-869978548f17 - 2023-04-13 21:19:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 49375f0a-fb6f-4be6-82e9-a48ef674f26e - SE

MIKAEL LUNDSTEDT

486e224a-e29e-4844-b6f7-d27c5ced54d6 - 2023-04-13 21:30:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 163086a4-07cb-4081-a3f1-c4d82d5f4e0d - SE

JÖRGEN LUNDGREN

7a0732e2-13c4-4b4c-a809-312c31078e0b - 2023-04-13 21:41:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - dc0dfb3f-85d0-4234-8aca-d5f2ab293009 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmatekningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedern Fastigheter Holding AB, org.nr 556717-1664

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hedern Fastigheter Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidan 9 benämnt hållbarhetsinformation.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hedern Fastigheter Holding 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 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisions 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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
- 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

2023050900218

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 18:53:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson

Partner

Leveranskanal: E-post

2023050900219