

Bolagsverket

2024-05-28

# Årsredovisning

och

# Koncernredovisning

för

# Hedern Fastigheter Holding AB

556717-1664

Räkenskapsåret

2023

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-22. 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:



Christer Lundstedt, Styrelseledamot  
2024-05-22

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Hedern Fastigheter Holding AB**

556717-1664

Räkenskapsåret

2023



*London 12 - Magasinet i Örnsköldsvik*

Hedern Fastigheter Holding AB  
Org nr 556717-1664

2024052808660

Styrelsen för Hedern Fastigheter Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

<b>Redovisningen omfattar</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning koncern	14
Balansräkning koncern	15
Kassaflödesanalys koncern	17
Resultaträkning	18
Balansräkning	19
Noter	21

## 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 4.

### Historik

Bolagets verksamhet startades 2006. Detta är bolagets artonde 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 ska uppfattas som en attraktiv hyresvärd genom att erbjuda sina hyresgäster hög kvalitet, hög servicegrad och ett stort engagemang.

### Verksamhetskommentarer

#### Fastighetsaffärer

Under hösten 2023 förvärvades fastigheterna Vivsta 4:102 i Timrå, London 12 i Örnsköldsvik samt Boden Heden 6:47 i Boden. I Örnsköldsvik är det ett strategiskt förvärv för att stärka vårt ägande i den regionen, främst i citykärnan. Fastigheten i Boden har förvärvats för ett lokalbehov inom koncernen.

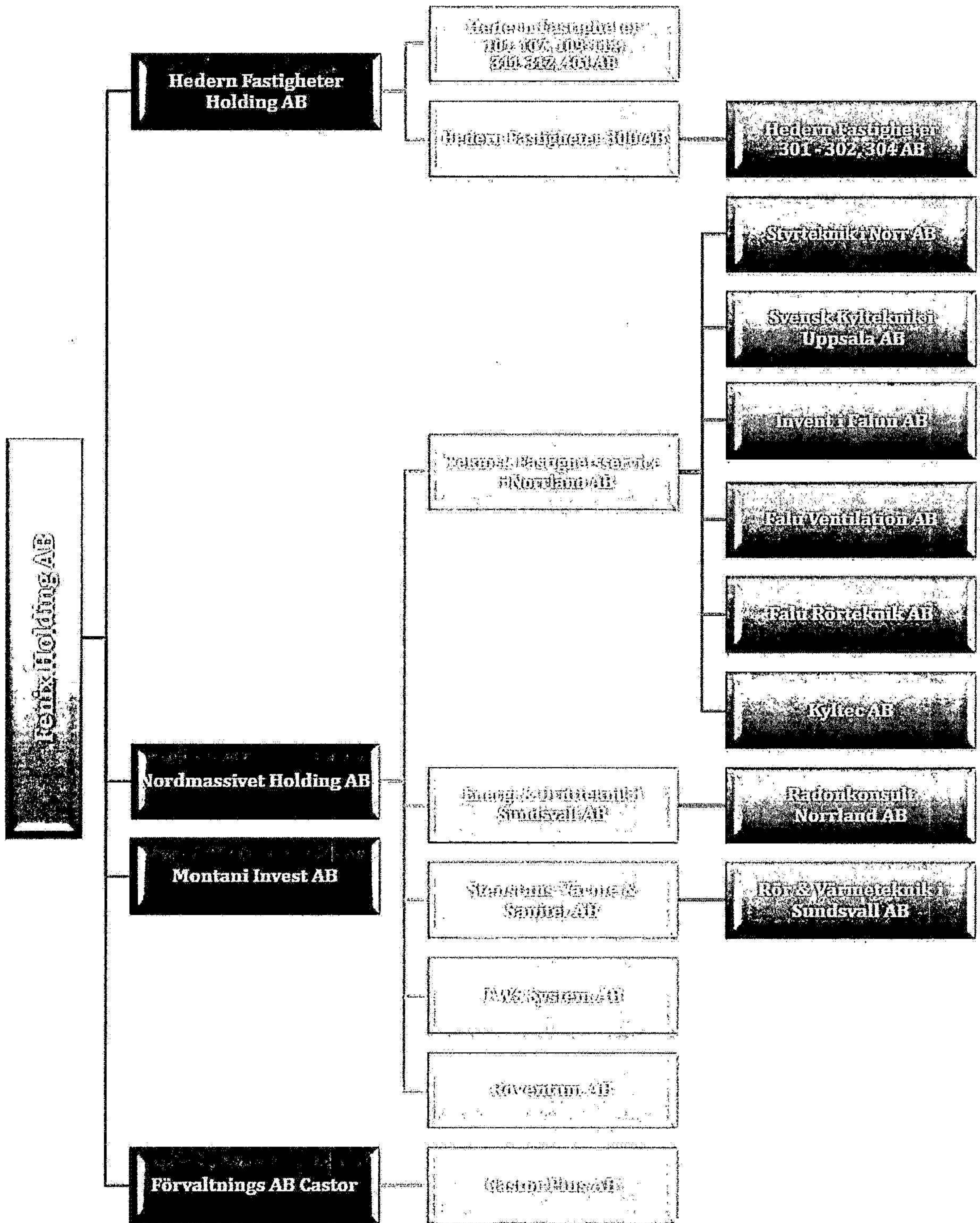
#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbranschen har under året utmanats och påverkats av skenande energipriser, en stigande inflation, räntehöjningar och en begynnande lågkonjunktur. Det har medfört ett ökat kostnadsläge även för Hederns verksamhet. Bolaget har fortsatt arbeta med energieffektiva investeringar för att minska energiförbrukning men främst fokuserat på en hög kundservice och fortsatt bra uthyrningsnivå genom ett aktivt uthyrningsarbete.

2024052808661

Fenixkoncernens bolagsstruktur

2024052808662



## 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 har under året förvärvat bolagen Invent i Falun AB, Falu Ventilation AB och Falu Rörteknik AB med verksamhet i Falun, Ludvika och Västerås, samt Kyltec AB med verksamhet i Luleå. Antalet medarbetare i de förvärvade bolagen uppgår till 25 personer.

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

## Året som gått

Under året har Hedern utökat sitt fastighetsbestånd med ca 14.000 m<sup>2</sup>. Utöver utökningen av beståndet i Örnsköldsviks centrum har vi även etablerat oss i ytterligare två kommuner, Timrå och Boden.

I Heffner Park (fastigheten Skönsberg 1:14) finns det fortsatt stor potential för ytterligare utveckling av fastigheten. Verksamheten i vår nyrenoverade restaurang har etablerat sig väl under året vilket ger ett gott renommé samt bra service till verksamheterna i fastigheten men också till området i stort.

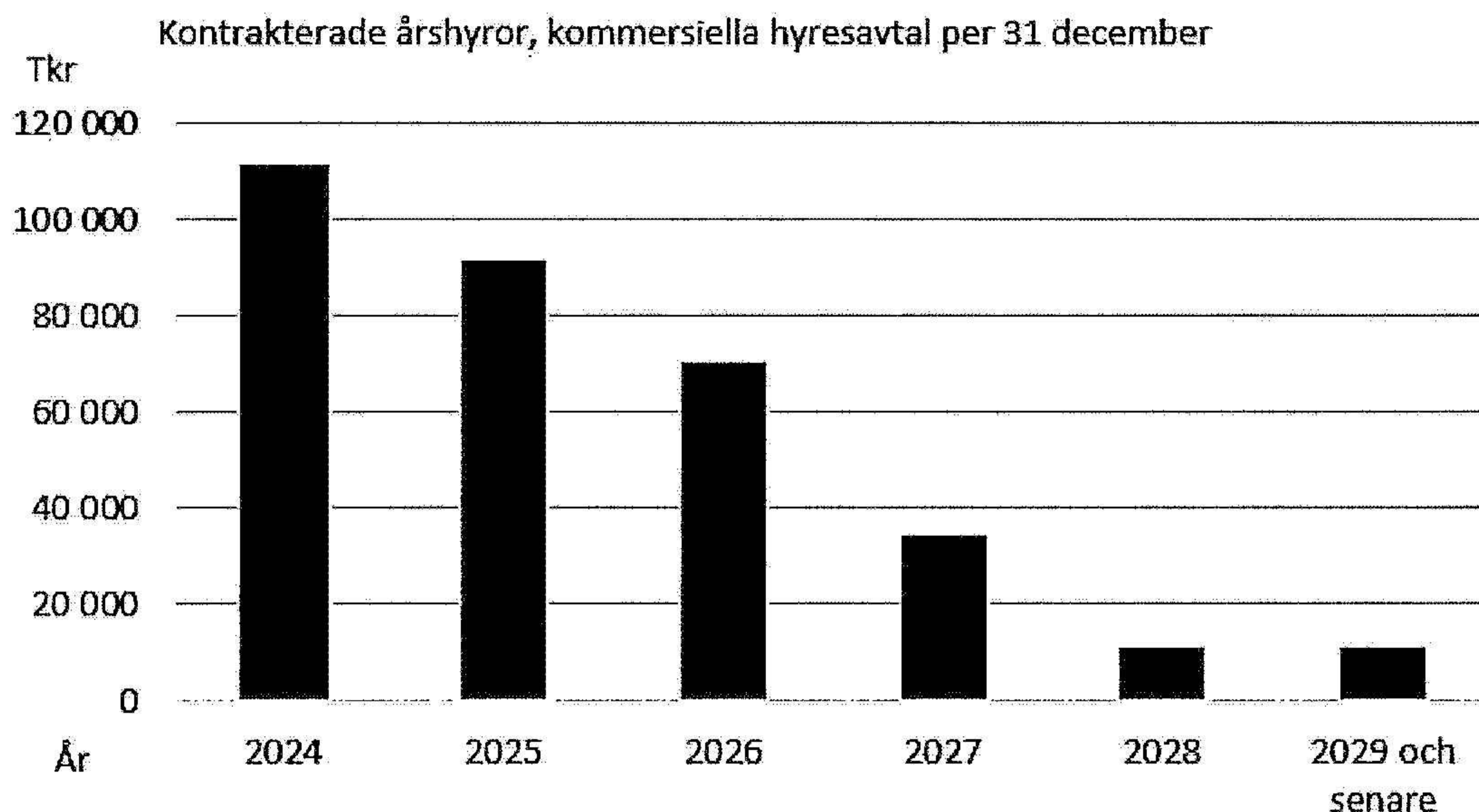
Nya hyresgäster har flyttat in i Nöjet 8, Kv Brutto samt i Läkaren 3.

De tomställda studentlägenheterna i Kv Berlin i Örnsköldsvik har fortsatt fyllas med hyresgäster i vårt studentboende.

## Kunder

Bolagets hyresgäster är väl diversifierade inom många olika branscher och består av såväl företag, privata näringsidkare, offentlig verksamhet som bostadshyresgäster.

2024052808664



### Fastighetsbestånd

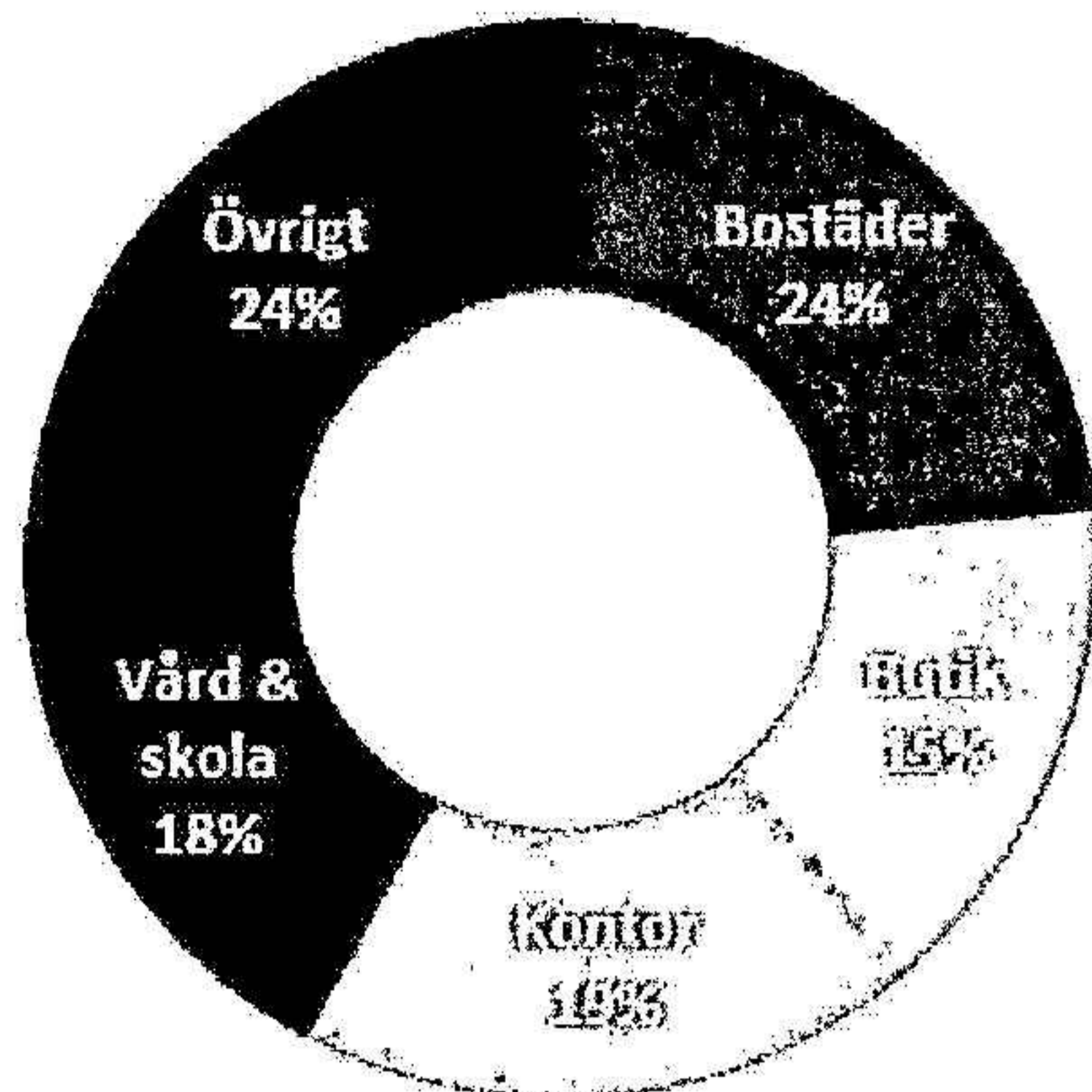
Koncernens fastighetsinnehav uppgår till 34 st fastigheter omfattande en uthyrningsbar yta på ca 152 000 m<sup>2</sup>. Det bokförda värdet uppgick 2023-12-31 till 947 Mkr. Bedömt marknadsvärde uppgår till 1 638 Mkr. Marknadsvärdet grundar sig på både internt och externt utförda värderingar som baseras på samma metod.

Under året har koncernen erbjudits och analyserat flertalet fastighetsprospekt. Prisnivåerna bedöms fortsatt som något höga.

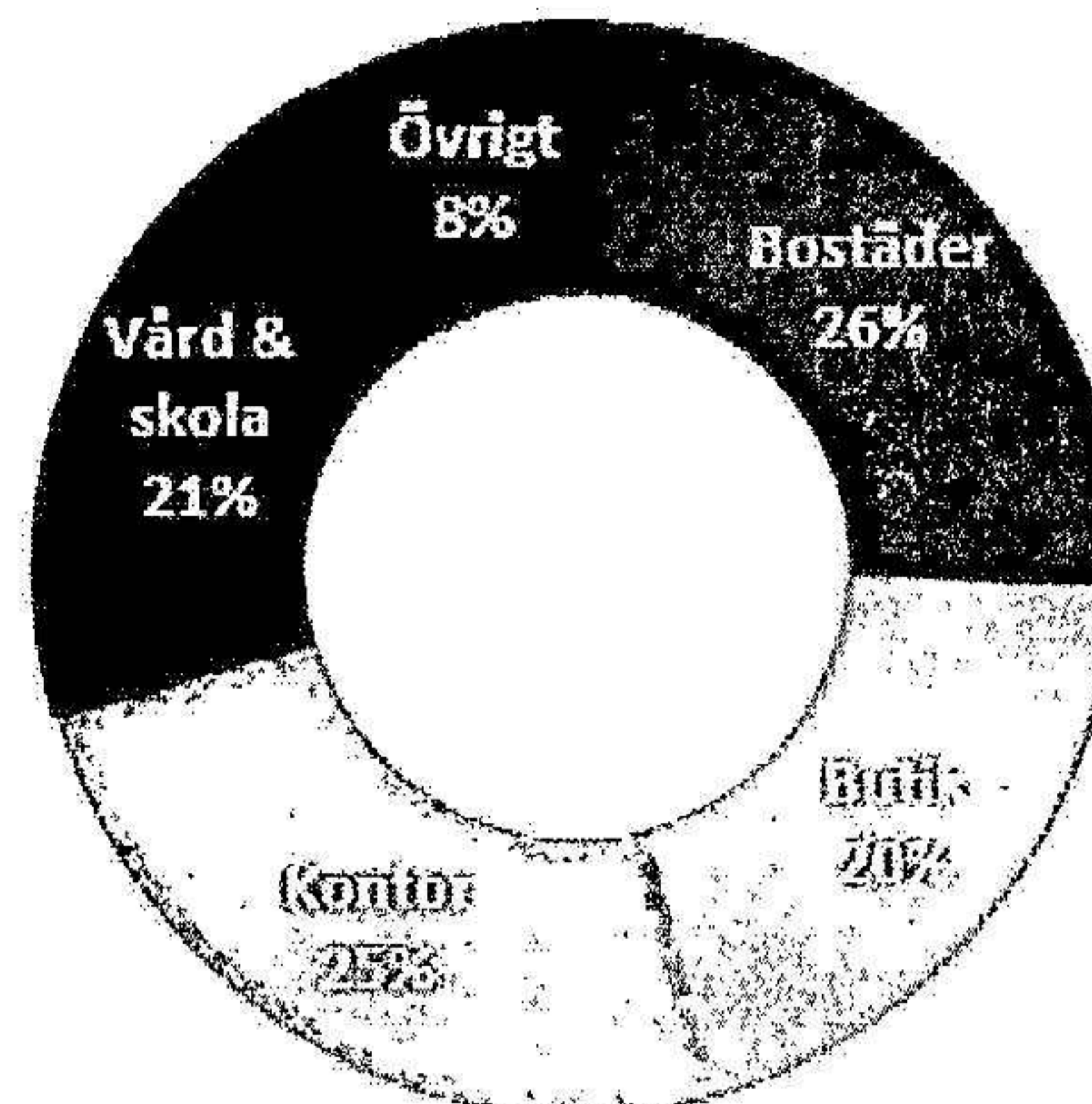
Riktningen är fortsatt att växa och i enlighet med upprättad strategi genomföra fortsatta förvärv. Koncernens intjäningsförmåga i kombination med dess finansiella ställning bedöms vara god varför möjligheterna till finansiering vid förvärv av större objekt i framtiden anses vara goda.

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.

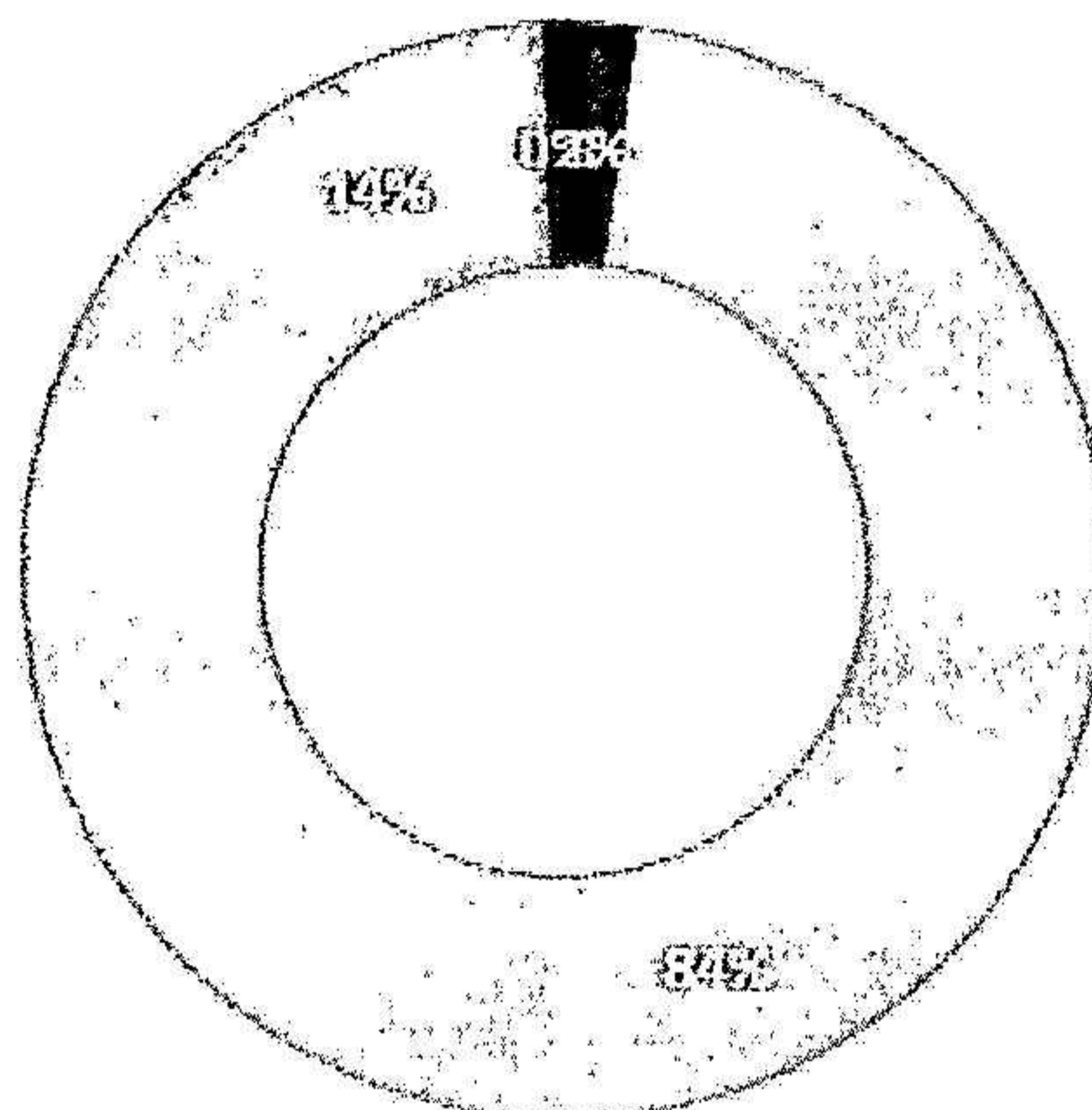
Uthyrningsbar yta per fastighetskategori % per kvm



Omsättning per fastighetskategori i %



Uthyrningsbar yta per ort



- Gävle
- Sundsvall
- ▨ Örnsköldsvik
- Boden

## Ekonomi

Resultatet för koncernen Hedern Fastigheter efter finansiella poster uppgick till 8 351 (32 508). Den stora resultatförändringen beror främst på försäljning av ett dotterbolag under 2022 samt ytterligare ökning av driftskostnader och högre låneräntor i jämförelse med föregående år.

## Finansiell ställning

Koncernens soliditet uppgick vid räkenskapsårets utgång till 16,6 (18,3) %.  
Moderbolagets soliditet uppgick vid räkenskapsårets utgång till 10,3 (11,6) %.

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 50,4 (47,8) %.

Likvida medel uppgick för koncernen vid räkenskapsårets utgång till 14 080 (2 424).  
Koncernkontostruktur tillämpas inom koncernen för konsolidering av likvida medel. Likvida medel netto redovisas därför mot koncernmellanhavanden. Koncernen hade ingen checkkredit per 2023-12-31.  
Kassaflödet för koncernen från den löpande verksamheten uppgick till 51 773 (54 717).

## Belåningsgrad

Fastigheternas externa belåningsgrad uppgick vid årets slut till 79,7 (80,8) % av fastigheternas bokförda värde. Belåningsgraden för fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 46,0 (45,0) %.

I övrigt hänvisas till i årsredovisningen angivna nyckeltal.

2024052808666

## 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

- > Miljöcertifiering av fastigheten Läkaren 3.
- > Varje år genomföra minst tre energibesparande åtgärder samt påvisa dess besparing i siffror.
- > Samtliga hyresgäster skall ges möjlighet till källsortering.

##### Personalnöjdhetsmål

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

##### Kundnöjdhetsmål

- > Uppnä 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. Under år 2023 prisades Hedern med AktivBo:s kundkristall som det fastighetsbolag med högst ökning avseende serviceindex vid mätning av Kundnöjdhet. Målet för vår kundnöjdhet på 79% som helhet för år 2023 uppnåddes och gav ett utfall i snitt på 81,3% (jmf år 2021 81,0%), fördelat enligt nedan per kategori.

Service	Produkt	Profil	Attraktivitet	Valuta för hyran
80.9%	72.8%	87.9%	90.4%	74.6%

### Vi har ett hållbart arbetsliv

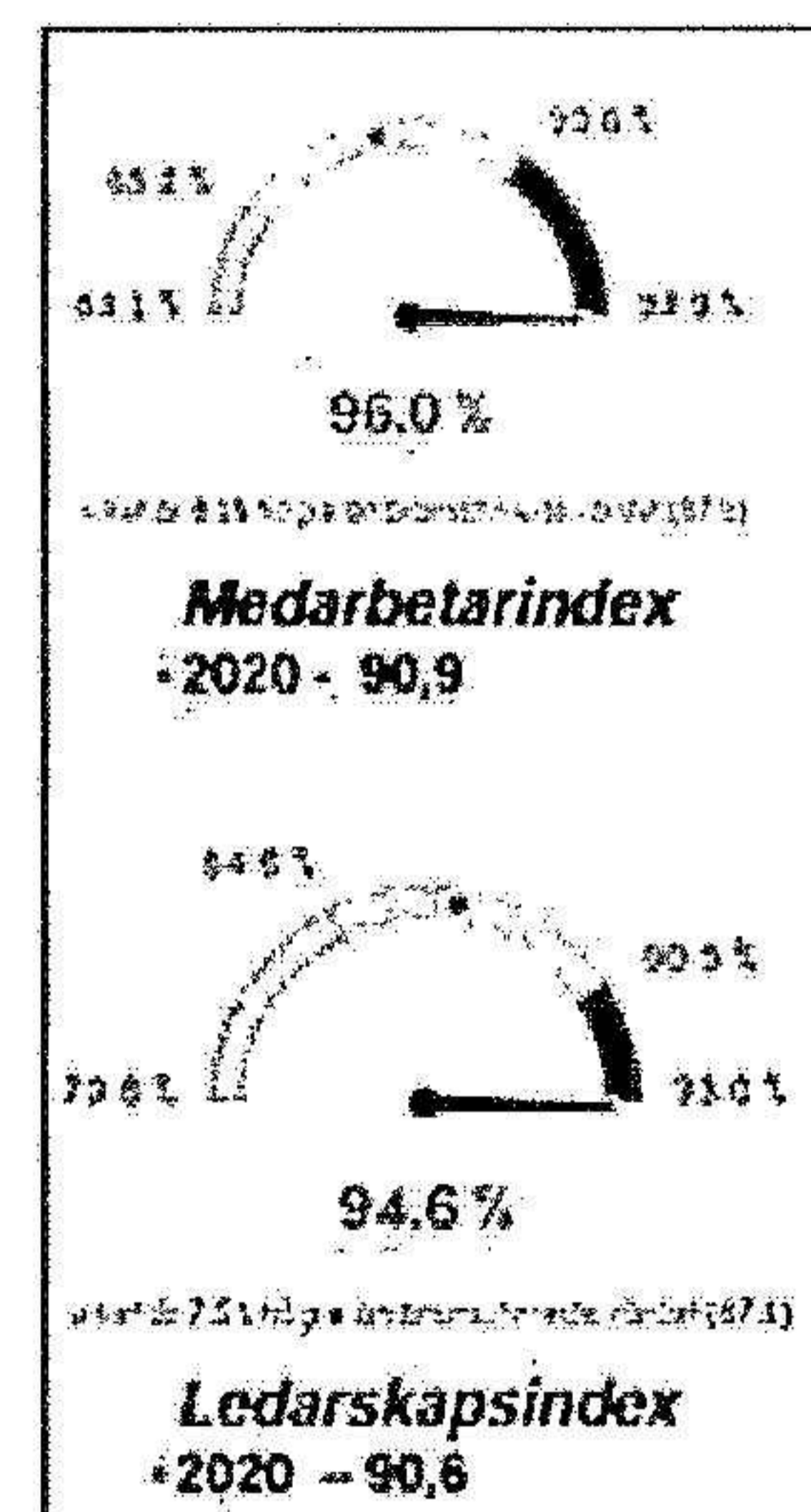
Våra medarbetare är engagerade, trivs och är stolta över sin arbetsplats. Vi har ett gott ledarskap samt en god och säker arbetsmiljö.

Vår senaste medarbetarundersökning utfördes år 2022 och visar på ett fint medarbetarindex på 96,0% (jmf år 2020 90,9%), vilket är 8,1% högre än branschindex. Även vårt ledarskapsindex har ett mycket gott resultat på högt 94,6% (jmf år 2020 90,6%), med ett utfall över branschindex på 7,5%.

Det visar att vi har ett gott arbetsklimat såväl ur medarbetarperspektiv som ledarperspektiv, och ger oss goda förutsättningar att utveckla och stärka våra medarbetare och därmed även vår organisation.

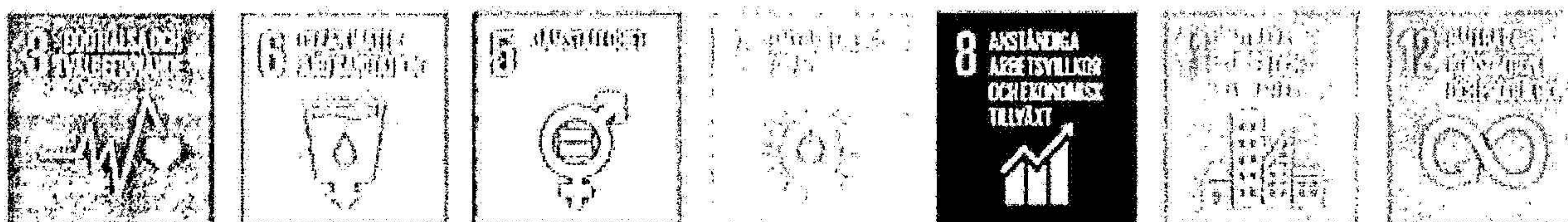
### Vi har en klimat- och resurseffektiv verksamhet

Med ett digitalt arbetssätt har vi effektiviserat våra processer där vi finner kundnytta.



- Vi aviserar hyror till våra kunder digitalt och kvartalsvis. Därmed har vi minskat vår hantering av antal pappersaviser till endast ett 10-tal.
- Vår boendeinformation är numera digital och finns på vår hemsida.
- Vårt digitala arbetssätt gör kundnytta i hantering av felåtgärder där vi arbetar aktivt att åtgärda fel inom utsatt tid. Under år 2023 var antalet ej åtgärdade ärenden i snitt ca 50 per månad (jmf utfall år 2022, 50), vilket fortsatt ligger under vårt mål med max 60 ärenden i ärendeskuld. Ett kvalitetsarbete som ger fint betyg avseende serviceindex i årets kundenkäten.
- Vi signerar våra hyresavtal digitalt vilket ger en effektivare hantering mot kund utan fördröjning av postgång. Avser såväl bostadskontrakt som lokalkontrakt.
- Våra fastigheter utvecklas enligt plan med energieffektiva lösningar. Från år 2020 till år 2023 har vi reducerat vårt energianvändande med 11,3% avseende fastighetsel (mål 9%). Vi har även minskat förbrukning av fjärrvärme med 4,3% under samma period (mål 9%).
- Vår energikälla avseende köpt el består det till 100% av vattenkraft. Därutöver bidrar vår solvärmeanläggning på Heffner Park med förnyelsebar el, vilket bidrar till att Hederns kontor är klimatneutralt.

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 ökningsar 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.

##### Personalrisk

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

Hedern Fastigheter har attraktiva fastigheter i stadsnära lägen med bra infrastruktur vilket gör att vår bedömning av framtida utveckling är positiv. Beståndet har låg vakansgrad och fortsatt goda möjligheter till utveckling. Nationellt finns ett ökat intresse för etableringar i Norrlandsregionen, vilket kan ge möjligheter till ytterligare positiva effekter på fastighetsmarknaden framåt. I närtid har vi ett högre kostnadsläge att förhålla oss till som höga räntenivåer och mediekostnadsökningar, vilket kommer medföra ett lägre resultat närmaste året.

### Flerårsöversikt

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	130 527	117 755	113 726	111 571	108 949
Resultat efter finansiella poster	8 351	32 508	16 545	20 230	13 876
Fastigheternas direktavkastn (%)	9	8	9	9	9
Eget kapital	173 311	157 975	130 978	119 606	106 833
Bokfört värde fastigheter	946 767	775 251	746 018	724 173	699 337
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,2	2,2	2,4	2,7	1,9
Fastigheternas externa belåningsgrad (%)	80	81	78	76	77
Avkastning på eget kap. (%)	4	16	10	13	10
Balansomslutning	1 042 779	864 622	796 960	756 661	728 384
Soliditet (%)	17	18	16	16	15

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
<b>Koncernen</b>				
Belopp vid årets ingång	100	157 520	354	<b>157 975</b>
Årets resultat		15 549	-213	<b>15 337</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>173 069</b>	<b>141</b>	<b>173 311</b>
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Moderbolaget</b>				
Belopp vid årets ingång	100	635	18 769	<b>19 504</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		18 769	-18 769	<b>0</b>
Årets resultat			68	<b>68</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>19 404</b>	<b>68</b>	<b>19 572</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 404 068
årets vinst	67 678
	<b>19 471 746</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	19 471 746
	<b>19 471 746</b>

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

2024052808671

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2, 3	130 527	117 755
Övriga rörelseintäkter		3 996	3 386
		<b>134 523</b>	<b>121 142</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4, 5	-54 703	-54 579
Övriga externa kostnader		-372	-597
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	4, 6	-13 752	-12 910
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-24 911	-23 163
		<b>-93 738</b>	<b>-91 249</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>40 785</b>	<b>29 893</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		428	16 838
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		412	93
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-33 274	-14 315
		<b>-32 434</b>	<b>2 615</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 351</b>	<b>32 508</b>
Koncernbidrag		17 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 351</b>	<b>32 508</b>
Skatt på årets resultat	8	-5 636	-1 470
Uppskjuten skatt		-4 378	-3 953
<b>Årets resultat</b>		<b>15 337</b>	<b>27 084</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		15 550	27 165
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-213	-81

**Koncernens  
Balansräkning**

Not 2023-12-31 2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Immateriella anläggningstillgångar**

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

9 225 72

225 72

**Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter

10 946 767 775 251

Inventarier, verktyg och installationer

11 2 132 1 751

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12 5 097 8 849

953 996 785 851

**Finansiella anläggningstillgångar**

Uppskjuten skattefordran

13 3 338 2 316

3 338 2 316

**Summa anläggningstillgångar**

957 559 788 239

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

4 798 835

Fordringar hos koncernföretag

58 984 61 546

Aktuella skattefordringar

2 049 5 913

Övriga fordringar

3 060 2 406

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 2 249 3 259

71 140 73 959

**Kassa och bank**

14 080 2 424

**Summa omsättningstillgångar**

85 220 76 383

**SUMMA TILLGÅNGAR**

1 042 779 864 622

2024052808673

**Koncernens  
Balansräkning**

**Not**                      **2023-12-31**                      **2022-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare**

Aktiekapital		100	100
Annat eget kapital inklusive årets resultat		173 070	157 521
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>173 170</b>	<b>157 621</b>

**Innehav utan bestämmande inflytande**

Innehav utan bestämmande inflytande		141	354
-------------------------------------	--	-----	-----

**Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset**

		<b>141</b>	<b>354</b>
--	--	------------	------------

**Summa eget kapital**

**173 311**                      **157 975**

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld	13	40 859	29 560
		<b>40 859</b>	<b>29 560</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	15	742 417	608 234
Övriga skulder		16 000	0
		<b>758 417</b>	<b>608 234</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		11 723	18 218
Leverantörsskulder		12 100	12 647
Skulder till koncernföretag		3 461	3 111
Övriga skulder		5 272	5 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	37 636	29 487
		<b>70 192</b>	<b>68 852</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 042 779**                      **864 621**

2024052808674

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		8 351	32 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	17	25 048	23 666
Betald skatt		-1 023	-5 369
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>32 376</b>	<b>50 805</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		-2 861	-444
Förändring av kortfristiga fordringar		20 347	-1 535
Förändring leverantörsskulder		-779	-2 311
Förändring av kortfristiga skulder		2 690	8 202
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>51 773</b>	<b>54 717</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-190	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-26 042	-97 598
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	68 383
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		-141 572	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-167 805</b>	<b>-29 215</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		127 688	44 542
Förändring koncernskulder		0	-73 384
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>127 687</b>	<b>-28 842</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>11 656</b>	<b>-3 340</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 424	5 763
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>14 080</b>	<b>2 423</b>

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		-1	1
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 6	-341	-156
		<b>-341</b>	<b>-156</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-342</b>	<b>-155</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		428	18 265
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 483	509
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-17	-11
		<b>1 894</b>	<b>18 763</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 552</b>	<b>18 608</b>
Bokslutsdispositioner	18	-1 500	290
<b>Resultat före skatt</b>		<b>52</b>	<b>18 898</b>
Skatt på årets resultat	8	16	-129
<b>Årets resultat</b>		<b>68</b>	<b>18 769</b>

Hedern Fastigheter Holding AB  
Org.nr 556717-1664

19 (32)

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Finansiella anläggningstillgångar***

Andelar i koncernföretag

19, 20

73 454

64 974

Fordringar hos koncernföretag

22 870

22 100

**96 324**

**87 074**

**Summa anläggningstillgångar**

**96 324**

**87 074**

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Fordringar hos koncernföretag

96 740

83 311

**96 740**

**83 311**

**Summa omsättningstillgångar**

**96 740**

**83 311**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**193 064**

**170 385**

2024052808677

Hedern Fastigheter Holding AB  
Org.nr 556717-1664

20 (32)

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Eget kapital

21, 22

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

19 404

635

Årets resultat

68

18 769

**19 472**

**19 404**

**Summa eget kapital**

**19 572**

**19 504**

**Obeskattade reserver**

23

385

385

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

3

46

Skulder till koncernföretag

172 889

146 858

Aktuella skatteskulder

115

598

Övriga kortfristiga skulder

0

2 412

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

100

582

**Summa kortfristiga skulder**

**173 107**

**150 496**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**193 064**

**170 385**

2024052808678

## 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, uträngas 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 lagstads. 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**

	2023	2022
<b>Nettoomsättningens fördelning</b>		
Hysesintäkter	130 528	117 756
Övriga intäkter	3 996	3 386
	<b>134 524</b>	<b>121 142</b>

**Not 3 Operationella leasingavtal  
Koncernen**

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende hyreskontrakt.

	2023	2022
Inom ett år	145 995	127 519
Senare än ett år men inom fem år	198 427	179 255
Senare än fem år	13 977	16 207
	<b>358 399</b>	<b>322 981</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	9,0	9,5
Män	10,0	9,5
	<b>19,0</b>	<b>19,0</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	259	193
Övriga anställda	9 579	9 289
	<b>9 838</b>	<b>9 482</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	886	877
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 126	2 919
	<b>4 012</b>	<b>3 796</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>13 850</b>	<b>13 278</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %

### Moderbolaget

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

### Not 5 Leasingavtal

#### Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 385 432 kronor.

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

	2023	2022
Inom ett år	340	334
Senare än ett år men inom fem år	546	674
	<b>887</b>	<b>1 008</b>

### 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.

	2023	2022
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	547	394
Övriga tjänster	69	62
	<b>616</b>	<b>456</b>

#### Moderbolaget

	2023	2022
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	98	94
Övriga tjänster	69	56
	<b>167</b>	<b>150</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

#### Koncernen

	2023	2022
Övriga räntekostnader	33 274	14 315
	<b>33 274</b>	<b>14 315</b>

#### Moderbolaget

	2023	2022
Övriga räntekostnader	17	11
	<b>17</b>	<b>11</b>

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt - utan procent  
Koncernen**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	25 351	32 508
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-5 222	-6 697
Ej avdragsgilla kostnader	-435	20
Ej skattepliktiga intäkter		3 469
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		1 215
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat i skattepliktig verksamhet	21	523
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-5 636</b>	<b>-1 470</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	52	18 897
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-11	-3 893
Ej skattepliktiga intäkter	11	3 762
Justering avseende skatter för föregående år	16	
Övrigt		2
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>16</b>	<b>-129</b>

**Not 9 Balanserade utgifter för programvaror  
Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	390	390
Inköp	191	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>581</b>	<b>390</b>
Ingående avskrivningar	-319	-247
Årets avskrivningar	-37	-71
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-356</b>	<b>-319</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>225</b>	<b>72</b>

2024052808685

**Not 10 Förvaltningsfastigheter  
Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	994 735	946 803
Årets investeringar	7 154	14 848
Försäljningar/utrangeringar	-4 047	-13 492
Omklassificeringar	24 911	46 576
Tillkommit via förvärv	190 844	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 213 598</b>	<b>994 735</b>
Ingående avskrivningar	-219 300	-200 601
Försäljningar/utrangeringar	3 909	1 715
Tillkommit via förvärv	-26 725	0
Årets avskrivningar	-24 531	-20 414
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-266 647</b>	<b>-219 300</b>
Ingående nedskrivningar	-185	-185
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-185</b>	<b>-185</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>946 767</b>	<b>775 251</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	946 767	775 251
Verkligt värde	1 637 800	1 391 600

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 501	2 584
Inköp	463	918
Tillkommit via förvärv	492	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 456</b>	<b>3 501</b>
Ingående avskrivningar	-1 751	-1 534
Tillkommit via förvärv	-143	0
Årets avskrivningar	-430	-217
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 324</b>	<b>-1 751</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 132</b>	<b>1 751</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 849	34 878
Inköp	18 839	81 832
Försäljningar/utrangeringar	0	-59 900
Omklassificeringar	-25 034	-47 961
Tillkommit via förvärv	2 442	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 097</b>	<b>8 849</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 097</b>	<b>8 849</b>

**Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	3 338		3 338
Uppskjuten skatt vid förvärv		-7 589	-7 589
Skillnaden mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende fastigheter		-27 864	-27 864
Obeskattade reserver		-5 406	-5 406
	<b>3 338</b>	<b>-40 859</b>	<b>-37 521</b>

**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
	<b>2 316</b>	<b>-29 560</b>	<b>-27 244</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 545	2 434
Upplupna intäkter	704	825
	<b>2 249</b>	<b>3 259</b>

**Not 15 Långfristiga skulder**

**Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	61 730	73 684
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	680 687	534 550
	<b>742 417</b>	<b>608 234</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Periodiserade personalkostnader	3 898	3 585
Upplupna räntekostnader	2 452	121
Upplupen fastighetsskatt	4 316	3 369
Övriga upplupna kostnader	6 268	5 227
Förutbetalda hyresintäkter	20 702	17 185
	<b>37 636</b>	<b>29 487</b>

**Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**Koncernen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar	24 911	23 163
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	137	503
	<b>25 048</b>	<b>23 666</b>

**Not 18 Bokslutsdispositioner**

**Moderbolaget**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lämnade Koncernbidrag	-17 500	500
Erhållet koncernbidrag	16 000	0
Avsättning till periodiseringsfond	0	-210
	<b>-1 500</b>	<b>290</b>

**Not 19 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 974	60 524
Inköp	8 480	4 550
Försäljningar		-100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 454</b>	<b>64 974</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 454</b>	<b>64 974</b>

**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 114 AB	100%	100%	1 000	4 863
Hedern Fastigheter 300 AB	90%	90%	901	290
Hedern Fastigheter 311 AB	100%	100%	1 000	4 398
Hedern Fastigheter 401 AB	100%	100%	1 000	3 617
				<b>73 454</b>

	Org nr	Säte	Eget kapital
Hedern Fastigheter 101 AB	556538-9516	Sundsvall	32 862
Hedern Fastigheter 102 AB	556640-0262	Sundsvall	36 460
Hedern Fastigheter 103 AB	556550-0211	Sundsvall	6 416
Hedern Fastigheter 104 AB	556679-2890	Sundsvall	12 375
Hedern Fastigheter 105 AB	556711-6404	Sundsvall	13 955
Hedern Fastigheter 106 AB	556736-0309	Sundsvall	14 425
Hedern Fastigheter 107 AB	556732-6284	Sundsvall	36 680
Hedern Fastigheter 109 AB	559028-0706	Sundsvall	2 641
Hedern Fastigheter 110 AB	556381-8169	Sundsvall	2 492
Hedern Fastigheter 111 AB	559330-1301	Sundsvall	766
Hedern Fastigheter 112 AB	559031-5742	Sundsvall	97
Hedern Fastigheter 113 AB	559385-2485	Sundsvall	379
Hedern Fastigheter 114 AB	556724-4826	Sundsvall	683
Hedern Fastigheter 300 AB	559165-4123	Sundsvall	444

Hedern Fastigheter Holding AB  
Org.nr 556717-1664

31 (32)

Hedern Fastigheter 311 AB 559245-6106 Sundsvall 1 176  
Hedern Fastigheter 401 AB 556543-4577 Sundsvall 2 285

**Not 21 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

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

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	19 404
årets vinst	68
	<b>19 472</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 472
	<b>19 472</b>

**Not 23 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Period fond 2020	145	145
Period fond 2021	30	30
Period fond 2022	210	210
	<b>385</b>	<b>385</b>

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	2	0
---	---	---

**Not 24 Ställda säkerheter  
Koncernen**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	813 785	656 947
	<b>813 785</b>	<b>656 947</b>

2024052808689

2024052808690

**Not 25 Eventualförpliktelser**  
**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	61 456	63 878
	<b>61 456</b>	<b>63 878</b>

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jörgen Lundgren  
Ordförande

Christer Lundstedt

Mattias Lundstedt

Mikael 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 32 pages before this page  
Dokumentet inneholder 32 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 32 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 32 sider før denne side

Detta dokument innehåller 32 sidor före denna sida

2024052808691

**JOHAN MATTIAS LUNDSTEDT**

493b2196-1d49-4d83-8180-eb3c9afb228b - 2024-05-21 15:34:31 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 52740090-7ca6-47db-b047-f1d2ea26373d - SE

**BO CHRISTER LUNDSTEDT**

e3e59062-f870-466a-a3ad-39f2aa704966 - 2024-05-21 18:43:19 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 8c8eab42-72c6-46c8-b797-d7d258430193 - SE

**ERIK MIKAEL LUNDSTEDT**

baa89f91-3558-4971-9704-0815afafffe2 - 2024-05-21 18:50:24 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - ec9cfd9c-21a3-4a31-b530-2cea8ff47eac - SE

**JÖRGEN LUNDGREN**

c1f60206-d1fb-4850-aa78-4cb5d70286b4 - 2024-05-21 23:22:25 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - f58ddc7b-ddad-4f1f-a99d-8bc8f640ba29 - SE

**MAGNUS OLSSON**

78406e7f-9326-47d4-b26f-fdc4fd8c6d19 - 2024-05-22 15:22:20 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 3c4f0ecd-16e3-4fea-b286-3ad107cc7c5e - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til a 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 2023.

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 2023 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 sidorna 9-10 benämnt Mål respektive 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](http://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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

### 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, 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](http://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

2024070131451

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 12:24:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024070131452

