

**Årsredovisning**  
för  
**HF Fastigheter AB**  
556146-1491

Räkenskapsåret  
2022-05-01 - 2023-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i HF Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 september 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 12 september 2023

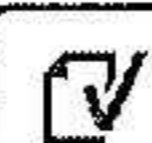
  
Fredrik Hermansson

**Årsredovisning**  
för  
**HF Fastigheter AB**

556146-1491

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30



Styrelsen och verkställande direktören för HF Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget bedriver förvaltning av fastigheter.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	1 172	1 121	1 001	541
Resultat efter finansiella poster	295	510	420	100
Soliditet (%)	40,3	44,1	36,1	27,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 558 076	304 578	<b>1 982 654</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			304 578	-304 578	<b>0</b>
Årets resultat				168 610	<b>168 610</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>1 862 654</b>	<b>168 610</b>	<b>2 151 264</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 862 654
årets vinst	168 610
	<b>2 031 264</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 031 264
	<b>2 031 264</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-05-01  
-2023-04-30

2021-05-01  
-2022-04-30

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

1 172 434

1 120 527

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**1 172 434**

**1 120 527**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-694 690

-428 746

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-189 791

-173 118

**Summa rörelsekostnader**

**-884 481**

**-601 864**

**Rörelseresultat**

**287 953**

**518 663**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7 259

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-112

-9 015

**Summa finansiella poster**

**7 147**

**-9 015**

**Resultat efter finansiella poster**

**295 100**

**509 648**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

-54 000

-128 000

Förändring av överavskrivningar

-26 822

2 213

**Summa bokslutsdispositioner**

**-80 822**

**-125 787**

**Resultat före skatt**

**214 278**

**383 861**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-45 668

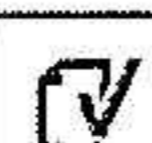
-79 283

**Årets resultat**

**168 610**

**304 578**

2023092906068



## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	1 561 242	806 197
Inventarier, verktyg och installationer	3	194 902	105 152
Förbättringsutgifter på annans fastighet	4	1 515 575	1 604 726
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 271 719</b>	<b>2 516 075</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i bostadsrättsförening	5	1 990 000	1 990 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 990 000</b>	<b>1 990 000</b>

#### Summa anläggningstillgångar

5 261 719

4 506 075

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		114 299	109 906
Övriga fordringar		2 563	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 974	41 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>165 836</b>	<b>151 344</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		708 193	415 962
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>708 193</b>	<b>415 962</b>

#### Summa omsättningstillgångar

874 029

567 306

### SUMMA TILLGÅNGAR

6 135 748

5 073 381

2023092906069

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 862 654	1 558 076
Årets resultat	168 610	304 578
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 031 264</b>	<b>1 862 654</b>

#### Summa eget kapital

**2 151 264**      **1 982 654**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	372 000	318 000
Akkumulerade överavskrivningar	30 354	3 532
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>402 354</b>	<b>321 532</b>

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag	3 378 502	2 591 002
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 378 502</b>	<b>2 591 002</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	61 978	3 246
Skatteskulder	0	36 446
Övriga skulder	18 756	21 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 894	117 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>203 628</b>	<b>178 193</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**6 135 748**      **5 073 381**

2023092906070

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 659 023	1 659 023
Inköp	795 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 454 023</b>	<b>1 659 023</b>
Ingående avskrivningar	-852 826	-826 176
Årets avskrivningar	-39 955	-26 650
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-892 781</b>	<b>-852 826</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 561 242</b>	<b>806 197</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	404 965	338 965
Inköp	150 435	66 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>555 400</b>	<b>404 965</b>
Ingående avskrivningar	-299 813	-242 496
Årets avskrivningar	-60 685	-57 317
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-360 498</b>	<b>-299 813</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 902</b>	<b>105 152</b>

**Not 4 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 783 028	1 783 028
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 783 028</b>	<b>1 783 028</b>
Ingående avskrivningar	-178 302	-89 151
Årets avskrivningar	-89 151	-89 151
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-267 453</b>	<b>-178 302</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 515 575</b>	<b>1 604 726</b>

**Not 5 Andelar i bostadsrättsförening**

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 990 000	1 990 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 990 000</b>	<b>1 990 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 990 000</b>	<b>1 990 000</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2023-04-30	2022-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 378 502	2 591 002
	<b>3 378 502</b>	<b>2 591 002</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

Företaget har inga ställda säkerheter.

**Not 8 Eventualförpliktelser**

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

## Not 9 Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterföretag till Granvista Invest AB, org. nr. 556279-2266, med säte i Norrköping.

Norrköping den 12 september 2023

Fredrik Hermansson  
Verkställande direktör

Henrik Hermansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 september 2023

Örjan Karlsson  
Auktoriserad revisor



2023092906074

# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.09.2023 08:53  
SENT BY OWNER:  
Viktor Sjöström • 12.09.2023 07:50  
DOCUMENT ID:  
HJzhda02  
ENVELOPE ID:  
HJ9z2OpRh-HJzhda02

DOCUMENT NAME:  
2304\_ÅR för sign HFF AB.pdf  
8 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
John Fredrik Hermansson Fredrik@lundgrensel.se	Signed Authenticated	12.09.2023 07:52 12.09.2023 07:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/20) IP: 212.247.14.4
HENRIK HERMANSSON Henrik@lundgrensel.se	Signed Authenticated	12.09.2023 08:28 12.09.2023 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/12) IP: 212.247.14.4
ÖRJAN KARLSSON orjan.karlsson@se.gt.com	Signed Authenticated	12.09.2023 08:53 12.09.2023 08:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/17) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HF Fastigheter AB

Org.nr. 556146 - 1491

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HF Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HF Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 april 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till HF Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för

att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HF Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till HF Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och

anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 12 september 2023,

Örjan Karlsson  
Auktoriserad revisor



2023092906077

# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.09.2023 09:02  
SENT BY OWNER:  
Viktor Sjöström · 12.09.2023 08:55

DOCUMENT NAME:  
2304\_RB HF.pdf  
2 pages

DOCUMENT ID:  
Hkc\_jYpR2  
ENVELOPE ID:  
Hyt\_st6Ch-Hkc\_jYpR2

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÖRJAN KARLSSON orjan.karlsson@se.gt.com	Signed Authenticated	12.09.2023 09:02 12.09.2023 09:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/17) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

