

Bolagsverket

2025-04-28

2025042900029

**Årsredovisning**  
**Koncernredovisning**  
**Hedern Fastigheter Holding AB**

556717-1664

Räkenskapsåret

2024

**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 16 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

  
Christer Lundstedt

20250429000030

# Årsredovisning

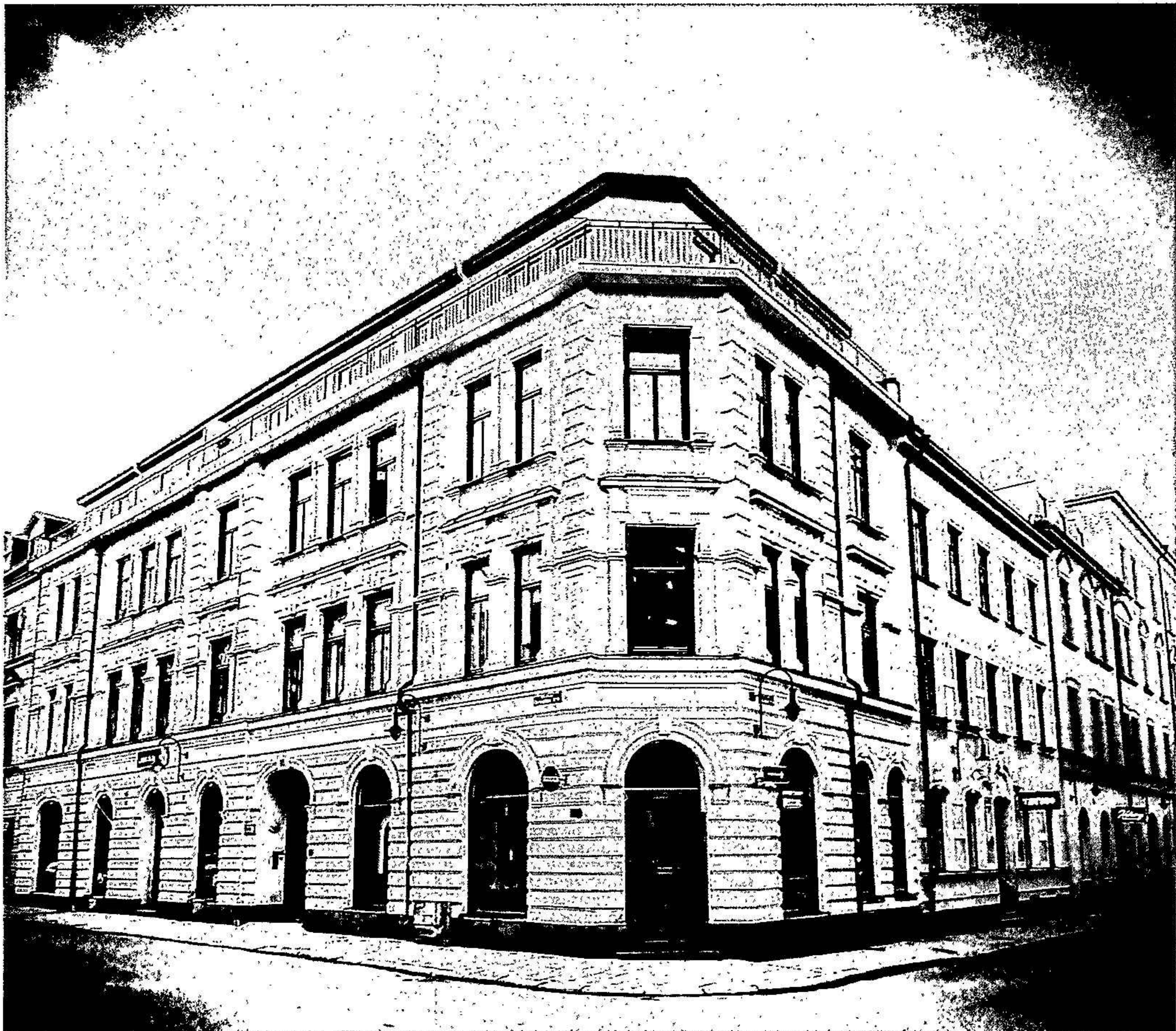
## Koncernredovisning

### Hedern Fastigheter Holding AB

556717-1664

Räkenskapsåret

2024



*Venus 4 - Sundsvall*

Hedern Fastigheter Holding AB  
Org nr 556717-1664

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/sv/document-check/c660c8b9-21c1-4f31-a9e7-3320a8c4b41e>

 visma sign  
[www.vismasign.com](http://www.vismasign.com)

2025042900031

Styrelsen för Hedern Fastigheter Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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	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 4.

### Historik

Bolagets verksamhet startades 2006. Detta är bolagets nittonde 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

Inga fastighetsaffärer har skett under året.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det oroliga ekonomiska läget i Sverige stabiliserats både vad gäller räntenivåer, energipriser och inflation. Det är fortsatt en försiktighet i investeringar och flera verksamheter har det tufft, bl a konsult- och byggbranschen.

Omförhandlingar av lokalavtal har ökat i jämförelse med tidigare år och vi märker en större rörlighet på lokalmarknaden. Tyvärr har vi också drabbats av tre konkurser under året. Vi har varit aktiva i marknadsarbetet och uthyrningsgraden är fortsatt över 90 %.

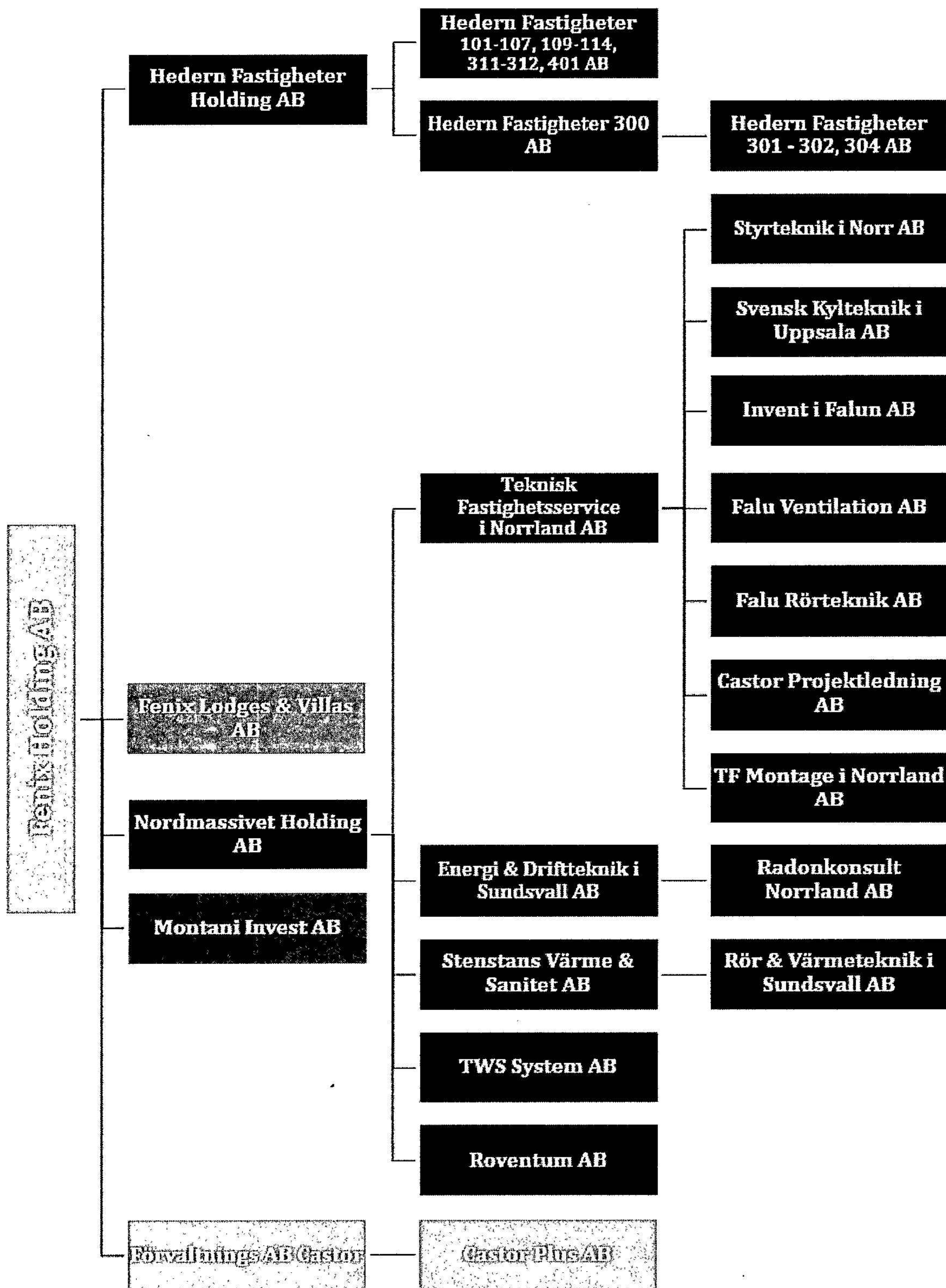
Våra fastighetsförvärv från slutet 2023 har integrerats i vår förvaltning på ett bra sätt. Vi har samtidigt centraliserat administrationen för Hederns samtliga marknadsområden, vilket har medfört en kostnadsbesparing och gett oss synergier i samnyttjande av resurser.

Hållbarhet är fortsatt i fokus och vi arbetar aktivt med energieffektiviseringar. Under året har vår fastighet Läkaren 3 i Sundsvall blivit miljöklassad som Miljöbyggnad Silver enligt certifieringssystemet iDrift.

Vi hade också glädjen att under början av år 2024 hämta hem priset "Kristallen" för störst ökning av Serviceindex (kundundersökning utförd 2023) vilket ger oss ett gott betyg på vårt kundarbete.

Fenixkoncernens bolagsstruktur

2025042900033



## 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 resultatillväxt, vilket används vid förvärv av både fastigheter och företag.

Under året har ytterligare 2 verksamheter tillkommit där båda bolagen är delägda dotterbolag till Teknisk Fastighetsservice AB. Castor Projektledning AB, vars verksamhet utgörs av projektledning för ny-, till- och ombyggnader av befintliga fastigheter. Verksamheten bedrivs i ett första steg i Stockholmsregionen. TF Montage AB startades under andra kvartalet 2024 och verksamheten utgörs av installation av större butik-, komfort- och industrikyllanläggningar. TF Montage AB har hela Sverige som geografiskt område.

Koncernbolaget Teknisk Fastighetsservice i Norrland AB har efter räkenskapsårets utgång förvärvat bolaget KTT Värme & VVS i Bergslagen AB.

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

## Året som gått

Under 2024 har Hedern Fastigheter 312 AB fusionerats med Hedern Fastigheter 112 AB via en så kallad omvänd fusion (nedströms).

I Örnsköldsvik har vår nya fastighet London 12 tagits över i egen förvaltning sedan förvärvet i slutet av 2023 och ett samarbete har inletts med ny entreprenör gällande löpande fastighetsskötsel.

Fastigheten Wien 4 blev i slutet av året fullt uthyrd och en frisörsalong har öppnat i kv Berlin.

I Sundsvall har Kv Venus fått två nya hyresgäster och samtidigt fått en ansiktslyftning där vi omvandlat en pizzerialokal till en frisörsalong.

Kv Veterinären har ny hyresgäst och är därmed full uthyrd liksom Läkaren 3 där vi tillskapat en ny lokal.

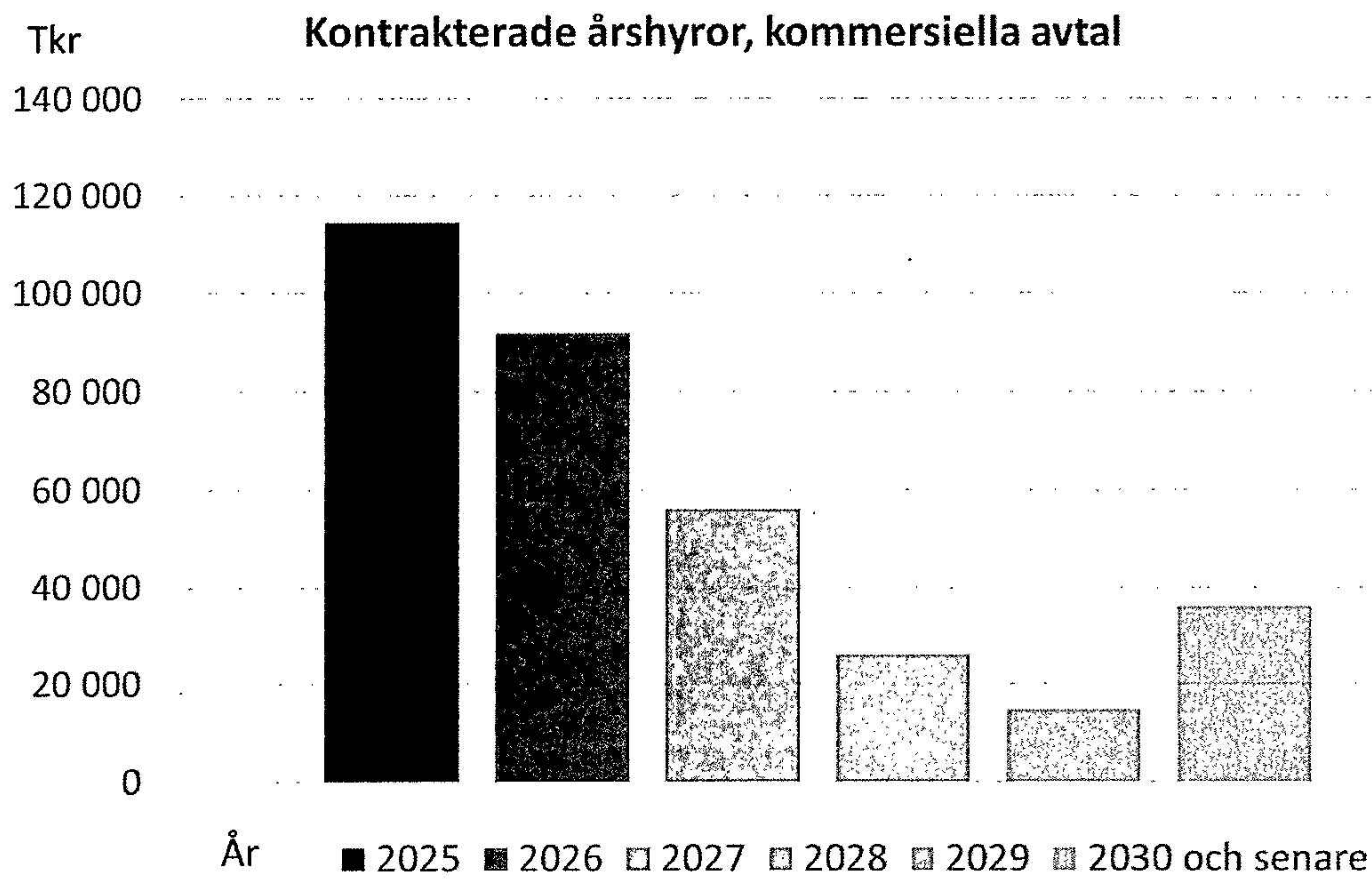
Kv Nöjet 8 har fyllts på med ytterligare två hyresgäster, och Kv Kofoten har fått en ny veterinär på del av yta.

I Heffner Park (fastigheten Skönsberg 1:14) har restaurangen även etablerat sig som attraktiv evenemangsalokal och iordningställt en fin uteservering samt ett större konferensrum.

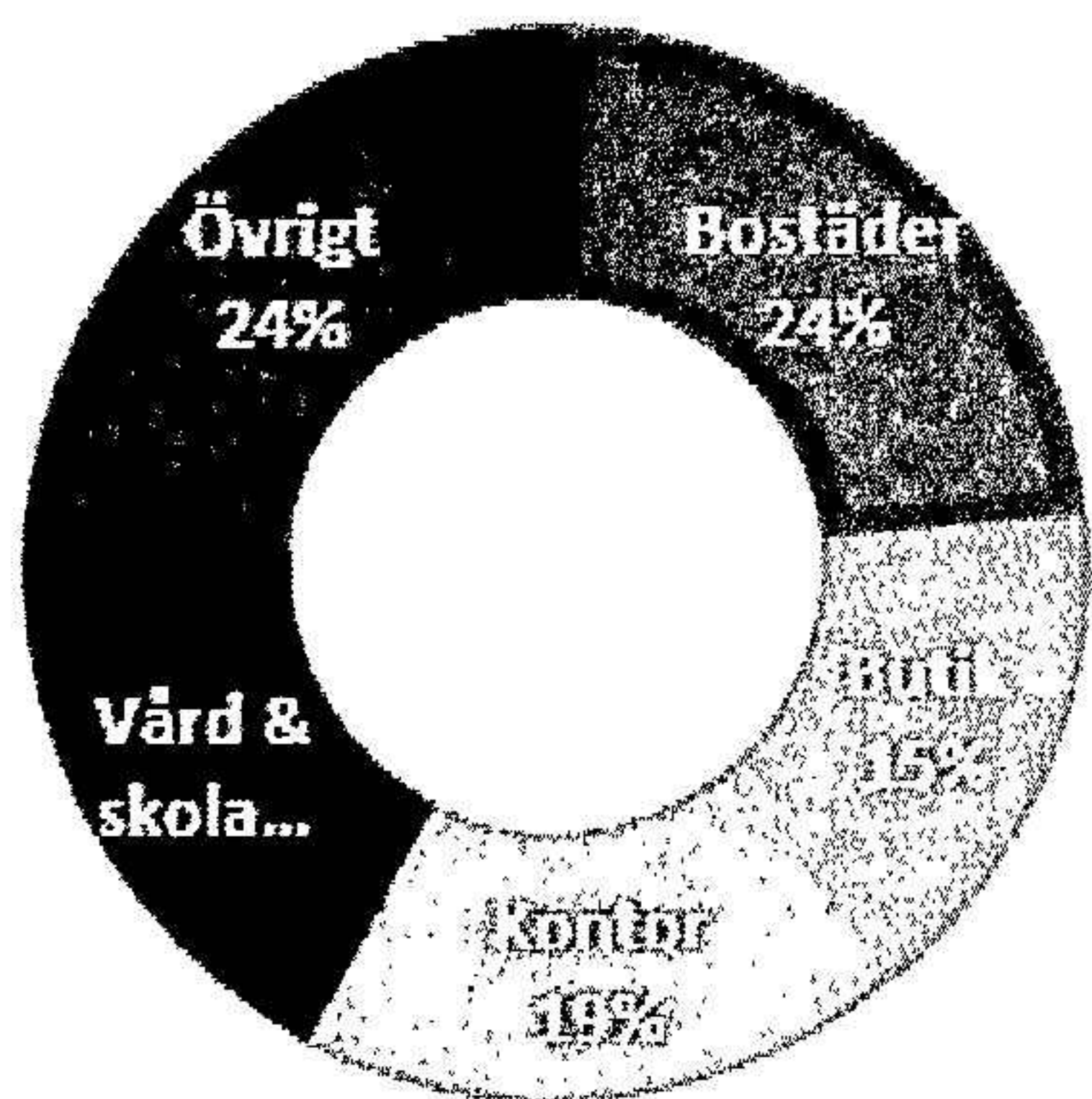
## Kunder

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

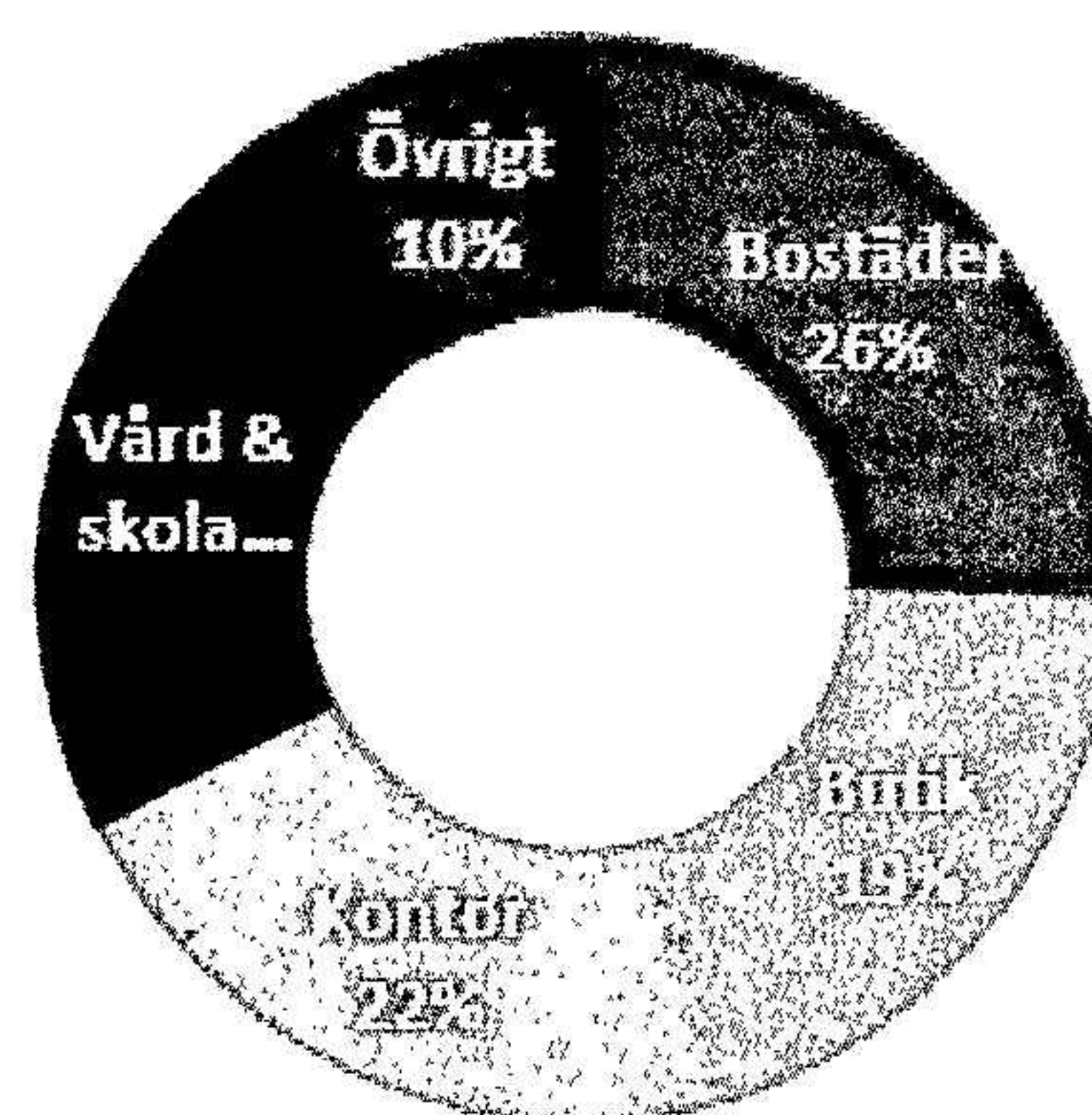
2025042900035



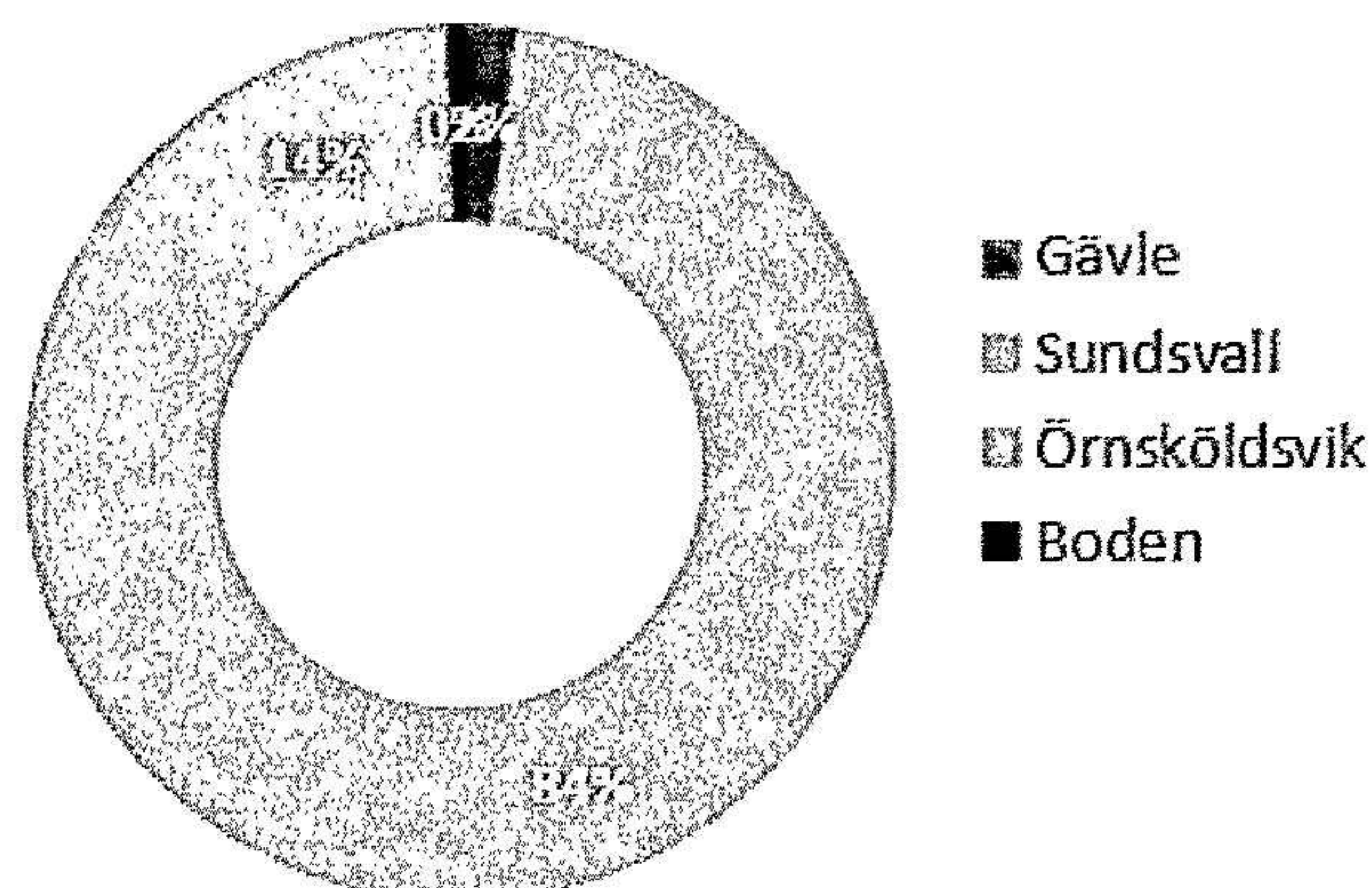
Uthyrningsbar yta per fastighetskategori % per kvm



Omsättning per fastighetskategori i %



Uthyrningsbar yta per ort



## Fastighetsbestånd

Koncernens fastighetsinnehav uppgår till 34 st fastigheter omfattande en uthyrningsbar yta på ca 145 000 m<sup>2</sup>. Det bokförda värdet uppgick 2024-12-31 till 930 Mkr. Bedömt marknadsvärde uppgår till 1 677 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. De prospekt som erbjudits har inte bedömts som aktuella. 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.

## Ekonomi

Resultatet för koncernen Hedern Fastigheter efter finansiella poster uppgick till 14 315 (8 350). Resultatförändringen beror främst på ökad omsättning från förvärvet av tre bolag under senare delen av 2023 i jämförelse med föregående år.

## Finansiell ställning

Koncernens soliditet uppgick vid räkenskapsårets utgång till 17,5 (16,6) %.  
Mödrbolagets soliditet uppgick vid räkenskapsårets utgång till 10,5 (10,3) %.

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 47,3 (50,4) %.

Likvida medel uppgick för koncernen vid räkenskapsårets utgång till 2 638 (14 081).  
Koncernkontostruktur tillämpas inom koncernen för konsolidering av likvida medel. Likvida medel nettoredovisas därför mot koncernmellanhavanden. Koncernen hade ingen checkkredit per 2024-12-31.  
Kassaflödet för koncernen från den löpande verksamheten uppgick till 11 398 (51 773).

## Belåningsgrad

Fastigheternas externa belåningsgrad uppgick vid årets slut till 80,9 (79,7) % av fastigheternas bokförda värde. Belåningsgraden för fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 44,8 (46,0) %.

I övrigt hänvisas till i årsredovisningen angivna nyckeltal.

## Mål – fastställda långsiktiga mål enligt affärsplan

### Verksamhetsmål

Ekonomisk uthyrningsgrad 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 ska 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 lägst 55 %.

### Hållbarhetsmål

#### Miljömässiga mål

Miljöcertifiering av våra fastigheter.

Varje år genomföra minst tre energibesparande åtgärder samt påvisa dess besparing i siffror.

Samtliga hyresgäster ges möjlighet till källsortering.

#### Personalnöjdhetsmål

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

#### Kundnöjdhetsmål

Uppnå en kundnöjdhet över 79 % enligt NKI undersökning som genomförs vartannat år för bostads- och lokalhyresgäster.

### Våra kärnvärden

Service – Kvalitet - Engagemang

## Hållbarhetsinformation

### Hållbart Fastighetsägande

Hedern Fastigheter ska långsiktigt äga, förvärva, utveckla och förädla fastigheter och vara en hedervärd fastighetsaktör som bidrar till utveckling och hållbara lösningar. I hela vår verksamhet skapas hållbara värden för människor, miljö och samhället på platser där vi verkar.

Våra investeringar i vårt fastighetsbestånd är långsiktiga för att på bästa sätt bidra till minskad klimatpåverkan bland annat genom hållbara materialval, smarta driftsfunktioner och energieffektiviseringar.

Vi är lyhörda i vårt arbetssätt mot kund och arbetar efter våra ledord **Service, Kvalitet och Engagemang** för att nå hög kundnöjdhet.

### Hållbart Arbetsklimat

Ett gott arbetsklimat såväl ur medarbetarperspektiv som ledarperspektiv ger oss goda förutsättningar att utveckla och stärka våra medarbetare och därmed även vår organisation.

Vi följer uppsatta rutiner och har ett strukturerat arbetssätt. Våra medarbetare är engagerade, trivs och är stolta över sin arbetsplats. Vi har ett gott medarbetarskap ledarskap och en god och säker arbetsmiljö.

### Minskad Klimatpåverkan

Vi strävar alltid efter att minska vår klimatpåverkan. Det gör vi bäst i samverkan med de företag och människor som finns i våra fastigheter.

Därför tecknar vi Gröna hyresavtal för att tillsammans med våra hyresgäster nå en samsyn kring ambitionsnivå i minskad klimatpåverkan.

Vår energiförbrukning för värme minskade under år 2024 med ca 171 000 kWh, en sänkning med -1,4%. Vår energikälla avseende köpt el består det till 100% av vattenkraft.

Vi bidrar till att minimera föroreningar, avfall och utsläpp genom bra avfallshantering i våra fastigheter med goda möjligheter till återbruk och avfallssortering.

### Kundnöjdhet

Resultat 81,3%

Mål 79%

Under 2024 tilldelades Hedern Fastigheter priset "Kundkristallen" för störst ökning av serviceindex

Senaste mätning (2023).  
Källa: AktivBo.



### Medarbetarindex

Resultat 96% (8,1% över branschindex)

### Ledarskapsindex

Resultat 94,6% (7,5% över branschindex)

Senaste mätning (2023).  
Källa: AktivBo.

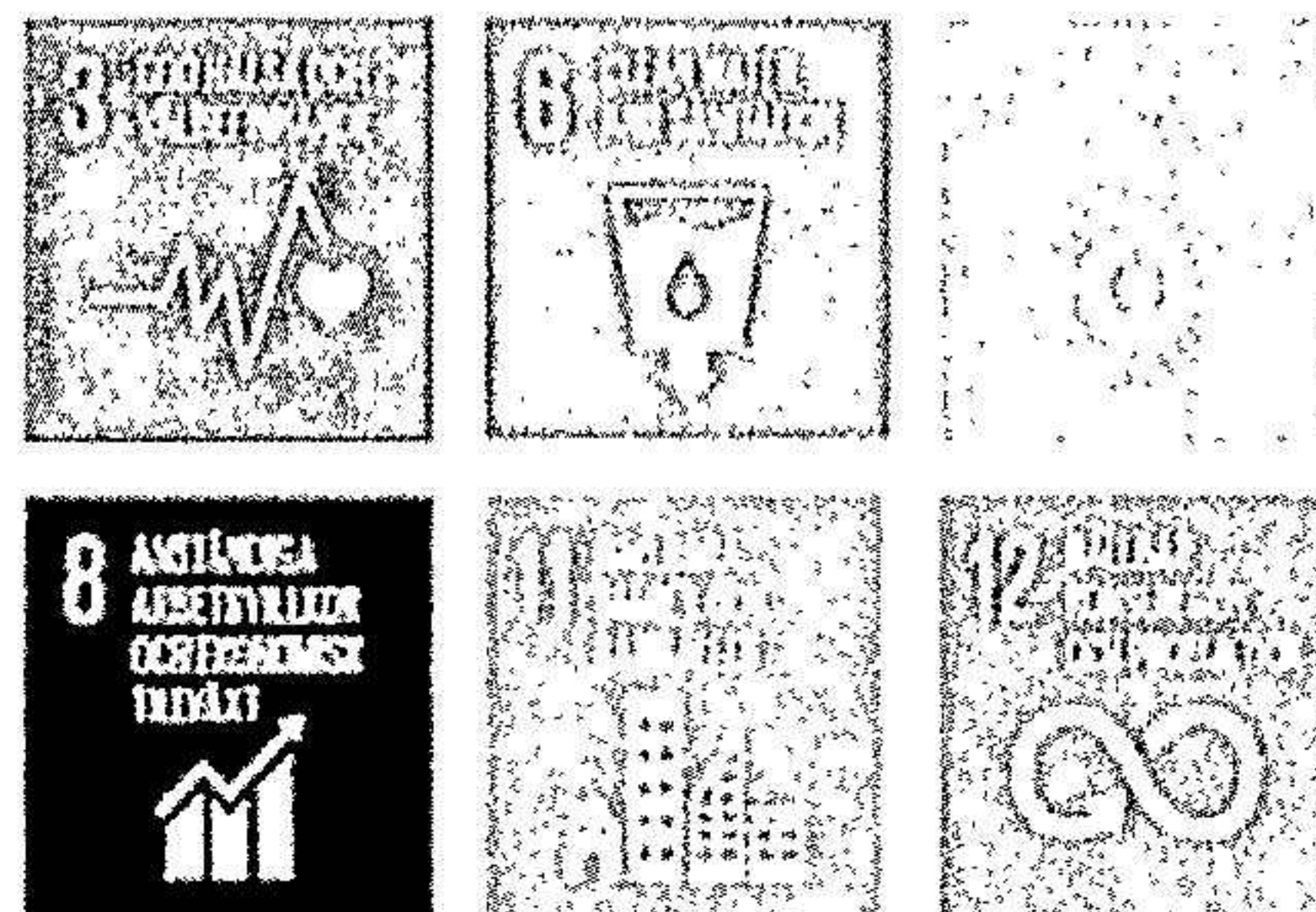
### Miljöbyggnad Silver

Fastigheten Läkaren 3 har miljöklassats som Miljöbyggnad Silver enligt kvalitetsledningssystemet iDrift.



### Globala mål – Väsentlighetsanalys

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.

##### 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 finansörer.

### 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.

### Flerårsöversikt

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	156 679	130 527	117 755	113 726	111 571
Resultat efter finansiella poster	14 315	8 350	32 508	16 545	20 230
Fastigheternas direktavkastn (%)	11	9	8	9	9
Eget kapital	184 117	173 311	157 975	130 978	119 606
Bokfört värde fastigheter	929 697	946 767	775 251	746 018	724 173
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,4	1,2	2,2	2,4	2,7
Fastigheternas externa belåningsgrad (%)	81	80	81	78	76
Avkastning på eget kap. (%)	8	4	16	10	13
Balansomslutning	1 050 092	1 042 779	864 622	796 960	756 661
Soliditet (%)	18	17	18	16	16

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	173 070	142	<b>173 311</b>
Årets resultat		10 898	-92	<b>10 806</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>183 968</b>	<b>50</b>	<b>184 117</b>

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Moderbolaget</b>				
Belopp vid årets ingång	100	19 404	68	<b>19 572</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		68	-68	<b>0</b>
Årets resultat			3	<b>3</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>19 472</b>	<b>3</b>	<b>19 575</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 471 746
årets vinst	3 178
	<b>19 474 924</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	19 474 924
	<b>19 474 924</b>

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

2025042900041

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2, 3	156 680	130 527
Övriga rörelseintäkter		4 381	3 996
		<b>161 061</b>	<b>134 522</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4, 5	-60 229	-54 703
Övriga externa kostnader		-502	-372
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	4, 6	-14 237	-13 752
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-31 452	-24 911
Övriga rörelsekostnader		-182	0
		<b>-106 602</b>	<b>-93 738</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>54 459</b>	<b>40 784</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-30	428
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177	412
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-40 290	-33 274
		<b>-40 143</b>	<b>-32 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 316</b>	<b>8 350</b>
Koncernbidrag		5 000	17 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 316</b>	<b>25 350</b>
Skatt på årets resultat	8	-8 007	-5 636
Uppskjuten skatt		-502	-4 378
<b>Årets resultat</b>		<b>10 806</b>	<b>15 336</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		10 898	15 550
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-92	-213

**Koncernens  
Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Immateriella anläggningstillgångar**

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

9

166

225

**166**

**225**

**Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter

10

929 697

946 767

Inventarier, verktyg och installationer

11

1 208

2 132

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

12 265

5 097

**943 170**

**953 996**

**Finansiella anläggningstillgångar**

Uppskjuten skattefordran

13

3 327

3 338

**3 327**

**3 338**

**Summa anläggningstillgångar**

**946 663**

**957 559**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

1 585

4 798

Fordringar hos koncernföretag

91 706

58 984

Aktuella skattefordringar

2 697

2 049

Övriga fordringar

2 125

3 060

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

2 678

2 249

**100 791**

**71 140**

**Kassa och bank**

2 638

14 080

**Summa omsättningstillgångar**

**103 429**

**85 221**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 050 092**

**1 042 779**

**Koncernens  
Balansräkning**

**Not**                      **2024-12-31**                      **2023-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare**

Aktiekapital		100	100
Annat eget kapital inklusive årets resultat		183 967	173 070
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>184 067</b>	<b>173 170</b>

**Innehav utan bestämmande inflytande**

Innehav utan bestämmande inflytande		50	141
-------------------------------------	--	----	-----

**Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset**

		<b>50</b>	<b>141</b>
--	--	-----------	------------

**Summa eget kapital**

**184 117**                      **173 311**

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld	13	41 350	40 859
		<b>41 350</b>	<b>40 859</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	15	736 433	742 417
Övriga skulder		16 000	16 000
		<b>752 433</b>	<b>758 417</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		15 616	11 723
Leverantörsskulder		11 837	12 100
Skulder till koncernföretag		1 045	3 461
Övriga skulder		3 017	5 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	40 677	37 636
		<b>72 192</b>	<b>70 191</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 050 092**                      **1 042 777**

**Koncernens  
Kassaflödesanalys**

Not

**2024-01-01  
-2024-12-31**

**2023-01-01  
-2023-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

14 316

8 351

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m 17

31 633

25 048

Betald skatt

-8 656

-1 023

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändringar av rörelsekapital**

**37 293**

**32 376**

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Förändring kundfordringar

3 213

-2 861

Förändring av kortfristiga fordringar

-27 216

20 347

Förändring leverantörsskulder

-262

-779

Förändring av kortfristiga skulder

-1 630

2 690

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**11 398**

**51 773**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

0

-190

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-20 748

-26 042

Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan

0

-141 572

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-20 748**

**-167 804**

**Finansieringsverksamheten**

Förändring av lån

-2 091

127 688

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-2 091**

**127 688**

**Årets kassaflöde**

**-11 442**

**11 657**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

14 080

2 424

**Likvida medel vid årets slut**

**2 638**

**14 081**

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1	-1
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 6	-523	-341
		<b>-523</b>	<b>-341</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-522</b>	<b>-342</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	428
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 311	1 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-81	-17
		<b>1 230</b>	<b>1 894</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>708</b>	<b>1 552</b>
Bokslutsdispositioner	18	-705	-1 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3</b>	<b>52</b>
Skatt på årets resultat	8	0	16
<b>Årets resultat</b>		<b>3</b>	<b>68</b>

Hedern Fastigheter Holding AB  
Org.nr 556717-1664

18 (31)

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Finansiella anläggningstillgångar***

Andelar i koncernföretag

19, 20

73 720

73 454

Fordringar hos koncernföretag

21 770

22 870

**95 490**

**96 324**

**Summa anläggningstillgångar**

**95 490**

**96 324**

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Fordringar hos koncernföretag

90 705

96 740

**90 705**

**96 740**

**Summa omsättningstillgångar**

**90 705**

**96 740**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**186 195**

**193 064**

2025042900047

Hedern Fastigheter Holding AB  
Org.nr 556717-1664

19 (31)

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

21, 22

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital

100

100

**100**

**100**

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

19 472

19 404

Årets resultat

3

68

**19 475**

**19 472**

**Summa eget kapital**

**19 575**

**19 572**

**Obeskattade reserver**

23

0

385

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

39

3

Skulder till koncernföretag

166 459

172 889

Aktuella skatteskulder

0

115

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

122

100

**Summa kortfristiga skulder**

**166 620**

**173 107**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**186 195**

**193 064**

2025042900048

## 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	15 till 50 år
Fasad	20 till 50 år
Fönster	15 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
Hyresgästpassningar	3 till 12 år
Maskiner och inventarier	5 till 10 år
Markanläggningar	20 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, utrangeras 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 nettoredovisas 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**

	2024	2023
<b>Nettoomsättningens fördelning</b>		
Hysesintäkter	156 679	130 528
Övriga intäkter	4 381	3 996
	<b>161 060</b>	<b>134 524</b>

**Not 3 Operationella leasingavtal  
Koncernen**

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende hyreskontrakt.

	2024	2023
Inom ett år	156 147	145 995
Senare än ett år men inom fem år	193 204	198 427
Senare än fem år	35 097	13 977
	<b>384 448</b>	<b>358 399</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	9	9
Män	10	10
	<b>19</b>	<b>19</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	264	259
Övriga anställda	9 735	9 579
	<b>9 999</b>	<b>9 838</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	912	886
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 241	3 126
	<b>4 153</b>	<b>4 012</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>14 152</b>	<b>13 850</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 397 735 kronor.

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

	2024	2023
Inom ett år	104	340
Senare än ett år men inom fem år	0	546
	<b>104</b>	<b>887</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.

	2024	2023
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	758	547
Övriga tjänster	24	69
	<b>783</b>	<b>616</b>

### Moderbolaget

	2024	2023
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	168	98
Övriga tjänster	24	69
	<b>192</b>	<b>167</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

#### Koncernen

	2024	2023
Övriga räntekostnader	40 290	33 274
	<b>40 290</b>	<b>33 274</b>

### Moderbolaget

	2024	2023
Övriga räntekostnader	80	17
	<b>80</b>	<b>17</b>

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

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	19 315	25 351
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-3 979	-5 222
Ej avdragsgilla kostnader	-4 039	-435
Ej skattepliktiga intäkter	-9	
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	150	
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat i skattepliktig verksamhet		21
Schablonränta på periodiseringsfonder	-130	
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-8 007</b>	<b>-5 636</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	3	52
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-1	-11
Ej skattepliktiga intäkter		11
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	11	
Justering avseende skatter för föregående år		16
Schablonränta på periodiseringsfonder	-10	
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

**Not 9 Balanserade utgifter för programvaror  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	581	390
Inköp	1	191
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>582</b>	<b>581</b>
Ingående avskrivningar	-356	-319
Årets avskrivningar	-60	-37
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-416</b>	<b>-356</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166</b>	<b>225</b>

2025042900055

**Not 10 Förvaltningsfastigheter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 213 598	994 735
Årets investeringar	4 896	7 154
Försäljningar/utrangeringar	-1 249	-4 047
Omklassificeringar	7 476	24 911
Tillkommit via förvärv	0	190 844
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 224 720</b>	<b>1 213 598</b>
Ingående avskrivningar	-266 647	-219 300
Försäljningar/utrangeringar	1 067	3 909
Tillkommit via förvärv	0	-26 725
Årets avskrivningar	-30 980	-24 531
Omklassificeringar	1 720	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-294 839</b>	<b>-266 647</b>
Ingående nedskrivningar	-185	-185
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-185</b>	<b>-185</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>929 697</b>	<b>946 767</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	929 697	946 767
Verkligt värde	1 677 200	1 637 800

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 456	3 501
Inköp	0	463
Omklassificeringar	-526	0
Tillkommit via förvärv	0	492
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 930</b>	<b>4 456</b>
Ingående avskrivningar	-2 324	-1 751
Tillkommit via förvärv	0	-143
Årets avskrivningar	-412	-430
Omklassificeringar	14	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 722</b>	<b>-2 324</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 208</b>	<b>2 132</b>

2025042900056

**Not 12 Pågående nyanläggningar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 097	8 849
Inköp	15 859	18 839
Omklassificeringar	-8 690	-25 034
Tillkommit via förvärv	0	2 442
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 265</b>	<b>5 097</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 265</b>	<b>5 097</b>

**Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader  
2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	3 327		3 327
Uppskjuten skatt vid förvärv		-10 778	-10 778
Skillnaden mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende fastigheter		-23 506	-23 506
Obeskattade reserver		-7 066	-7 066
	<b>3 327</b>	<b>-41 350</b>	<b>-38 023</b>

**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>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 648	1 545
Upplupna intäkter	29	704
	<b>2 677</b>	<b>2 249</b>

2025042900057

**Not 15 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	56 023	61 730
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	680 410	680 687
	<b>736 433</b>	<b>742 417</b>

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

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Periodiserade personalkostnader	4 583	3 898
Upplupna räntekostnader	1 343	2 452
Upplupen fastighetsskatt	7 269	4 316
Övriga upplupna kostnader	4 487	6 268
Förutbetalda hyresintäkter	22 994	20 702
	<b>40 676</b>	<b>37 636</b>

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

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar	31 451	24 911
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	182	137
	<b>31 633</b>	<b>25 048</b>

**Not 18 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lämnade Koncernbidrag	-7 555	-17 500
Erhållet koncernbidrag	6 465	16 000
Återföring från periodiseringsfond	385	
	<b>-705</b>	<b>-1 500</b>

**Not 19 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 454	64 974
Inköp	266	8 480
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 720</b>	<b>73 454</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 720</b>	<b>73 454</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 113 AB	100%	100%	1 000	4 450
Hedern Fastigheter 114 AB	100%	100%	1 000	5 129
Hedern Fastigheter 300 AB	90%	90%	901	290
Hedern Fastigheter 311 AB	100%	100%	1 000	4 399
Hedern Fastigheter 312 AB	100%	100%	1 000	100
Hedern Fastigheter 401 AB	100%	100%	1 000	3 617
				<b>73 721</b>

	Org nr	Säte	Eget kapital
Hedern Fastigheter 101 AB	556538-9516	Sundsvall	24 358
Hedern Fastigheter 102 AB	556640-0262	Sundsvall	38 017
Hedern Fastigheter 103 AB	556550-0211	Sundsvall	5 466
Hedern Fastigheter 104 AB	556679-2890	Sundsvall	15 804
Hedern Fastigheter 105 AB	556711-6404	Sundsvall	16 623
Hedern Fastigheter 106 AB	556736-0309	Sundsvall	14 560
Hedern Fastigheter 107 AB	556732-6284	Sundsvall	42 493
Hedern Fastigheter 109 AB	559028-0706	Sundsvall	2 937
Hedern Fastigheter 110 AB	556381-8169	Sundsvall	2 813
Hedern Fastigheter 111 AB	559330-1301	Sundsvall	1 181
Hedern Fastigheter 113 AB	559385-2485	Sundsvall	221
Hedern Fastigheter 114 AB	556724-4826	Sundsvall	980
Hedern Fastigheter 300 AB	559165-4123	Sundsvall	270
Hedern Fastigheter 311 AB	559245-6106	Sundsvall	1 542
Hedern Fastigheter 312 AB	559032-3720	Sundsvall	148
Hedern Fastigheter 401 AB	556543-4577	Sundsvall	2 291

2025042900059

**Not 21 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

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

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

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	19 472
årets vinst	3
	<b>19 475</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 475
	<b>19 475</b>

**Not 23 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Period fond 2020	0	145
Period fond 2021	0	30
Period fond 2022	0	210
	<b>0</b>	<b>385</b>

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

**Not 24 Ställda säkerheter  
Koncernen**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	819 385	813 785
	<b>819 385</b>	<b>813 785</b>

**Not 25 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

Övriga ansvarsförbindelser	64 592	61 456
	<b>64 592</b>	<b>61 456</b>

2025042900060

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

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares 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 31 pages before this page  
Dokumentet inneholder 31 sider før denne siden

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

Detta dokument innehåller 31 sidor före denna sida

2025042900061

**ERIK MIKAEL LUNDSTEDT**

8ed5c26a-0026-426a-a75f-b7ef42676691 - 2025-04-15 19:11:25 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 5e901a80-fec9-4393-b280-78017482c749 - SE

**BO CHRISTER LUNDSTEDT**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Hedern Fastigheter  
8be7eidd-84e2-4ed1-98b9-4b6012ec279f - 2025-04-15 19:33:20 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 157e151a-0ffb-40d2-ab3e-a014c3c116f3 - SE  
Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**JÖRGEN LUNDGREN**

08617580-8044-4d93-88f9-aa047ca98088 - 2025-04-15 22:27:50 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - bc23c07a-dd5a-4449-9aba-7c0a60aa277d - SE

**MATTIAS LUNDSTEDT**

fdac622-1e0c-4d86-9c20-f5758c888464 - 2025-04-16 09:36:59 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - ef6f91a2-e30f-49b7-a063-d7ee74af7fd8 - SE

**BILL MAGNUS OLSSON**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: PwC  
582f7b99-87bd-46d3-9475-83462bd75d26 - 2025-04-16 19:53:35 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 69503a55-6faf-4aab-8c48-2ecce0cb1975 - SE  
Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
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 2024.

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 2024 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 8-9 benämnt Mål respektive Hållbarhetsinformation. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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 revisionsd 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 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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

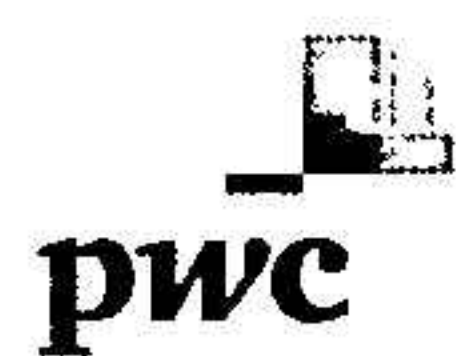
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 revisionsd 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

2025042900064

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 17:03:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Magnus Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025042900065