

Årsredovisning för
Dala Hedemora Fastigheter AB
559024-4991

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

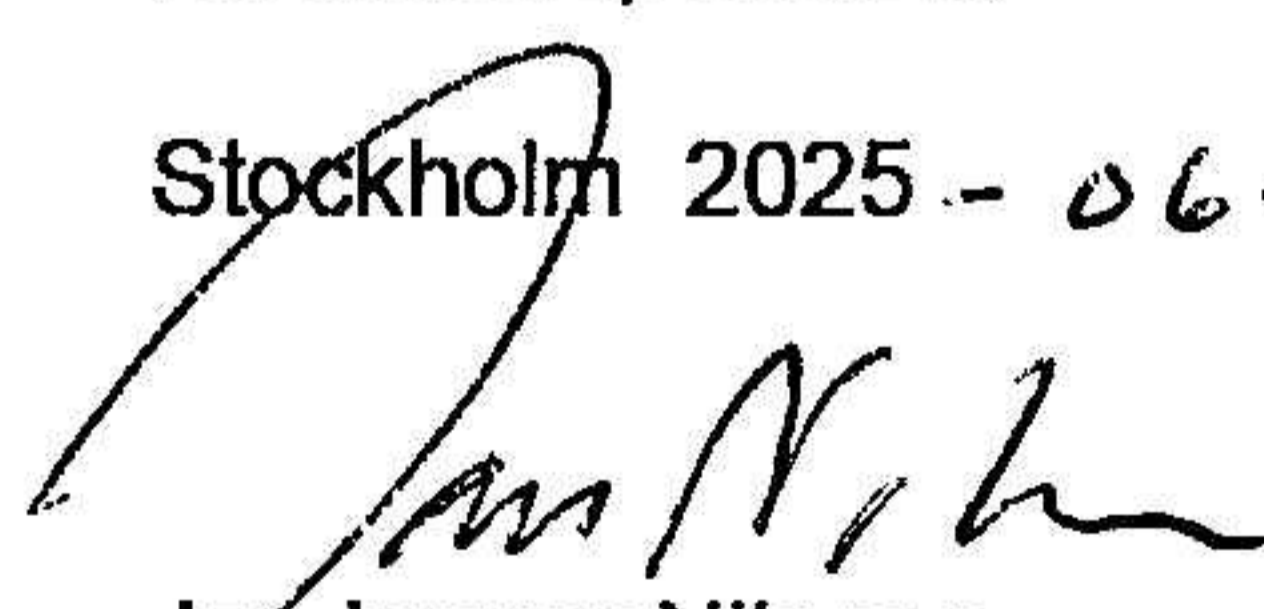
Styrelsen och verkställande direktören för Dala Hedemora Fastigheter AB får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter till resultaträkning	5
Noter till balansräkning	5-7
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Dala Hedemora Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-17. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-17


Jan Ingvar Nilsson
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet startade i september 2015 genom förvärv av fastigheterna Bävern 7-8, Granen 5 och Lönnen 2 i Hedemora.

Ytterligare förvärv har sedan skett:

2017: Bävern 9 i Hedemora

2024: Trädgården 5 i Hedemora

Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar yta om drygt 9.800 kvm huvudsakligen bostäder och butiker.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till NHR Cityfastigheter AB, org.nr 559019-8791, med säte i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	7 555 296	6 500 812	5 999 713	5 847 775
Övriga intäkter	85 760	130 069	48 856	50 466
Resultat efter finansiella poster	2 024 829	1 958 640	1 408 546	652 661
Soliditet, %	17,3	21,2	16,9	13,2

Eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50 000	3 737 576
Årets resultat		1 000 237
Belopp vid årets utgång	50 000	4 737 813

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Medel att disponera:	
Balanserat resultat	3 737 576
Årets resultat	1 000 237
Totalt	4 737 813
Förslag till disposition:	
utdelning, antal aktier 500 utdelning per 1 000 kr	500 000
Balanseras i ny räkning	4 237 813
Totalt	4 737 813

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseresultat			
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		7 555 296	6 500 812
Övriga rörelseintäkter		85 760	130 069
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2	7 641 056	6 630 881
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 097 074	-3 584 464
Personalkostnader	4	-530 977	-477 525
Summa rörelsekostnader	3	-4 628 051	-4 061 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-425 052	-325 543
Rörelseresultat		2 587 953	2 243 349
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126 325	73 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-689 449	-357 961
Summa finansiella poster		-563 124	-284 709
Resultat efter finansiella poster		2 024 829	1 958 640
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-450 000	-450 000
Förändring av periodiseringsfonder		-286 124	-504 893
Förändring av överavskrivningar		13 507	-27 483
Summa bokslutsdispositioner		-722 617	-982 376
Resultat före skatt		1 302 212	976 264
Skatter			
Skatt på årets resultat		-301 975	-212 421
Årets resultat		1 000 237	763 843

2025062427384

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 572 531	16 414 800
Inventarier, verktyg och installationer	6	129 977	157 935
Summa materiella anläggningstillgångar		29 702 508	16 572 735
Summa anläggningstillgångar		29 702 508	16 572 735
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		286 567	97 857
Övriga fordringar		149 468	281 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 391	52 518
Summa kortfristiga fordringar		508 426	431 612
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 988 710	5 218 871
Summa kassa och bank		3 988 710	5 218 871
Summa omsättningstillgångar		4 497 136	5 650 483
SUMMA TILLGÅNGAR		34 199 644	22 223 218
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 737 576	2 973 733
Årets resultat		1 000 237	763 843
Summa fritt eget kapital		4 737 813	3 737 576
Summa eget kapital		4 787 813	3 787 576

2025062427385

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Obeskattade reserver			
<i>Periodiseringsfonder</i>		1 397 009	1 110 885
<i>Ackumulerade överavskrivningar</i>		38 976	52 483
Summa obeskattade reserver		<u>1 435 985</u>	<u>1 163 368</u>
Långfristiga skulder			
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>	7	12 837 500	5 672 800
Summa långfristiga skulder		<u>12 837 500</u>	<u>5 672 800</u>
Kortfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		13 909 430	8 366 634
<i>Leverantörsskulder</i>		162 418	294 278
<i>Skulder till koncernföretag</i>		10 000	2 048 995
<i>Övriga skulder</i>		193 335	254 736
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		863 163	634 831
Summa kortfristiga skulder		<u>15 138 346</u>	<u>11 599 474</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 199 644</u>	<u>22 223 218</u>

2025062427386

Not 1 Värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 K2
Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

	År
Tillämpande avskrivningstider	
-Byggnader och mark	50
-Fiberinstallation	10
-Fjärrvärmeanslutning	10
-Inventarier, verktyg	5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter bostad	4 354 997	3 537 746
Hysesintäkter lokaler	3 113 847	2 850 835
Hysesintäkter parkering	112 664	111 675
Fastighetsskatt moms		537
Övriga rörelseintäkter	85 760	130 069
Övriga fakturerade kostnader	-26 200	
Öres-och kronutjämnning	-12	19
Summa	7 641 056	6 630 881

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetskostnader	3 577 459	3 164 973
Övriga kostnader	1 050 592	897 016
Summa	4 628 051	4 061 989

Not 4 Personal

Medelantal anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Män	1	1
	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 272 546	18 717 721
Utgående anskaffningsvärden	32 272 546	18 717 721
Akkumulerade avskrivningar	-2 302 921	-2 018 355
Årets avskrivningar	-397 094	-284 566
Redovisat värde	29 572 531	16 414 800

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	572 266	572 266
Utgående anskaffningsvärden	572 266	572 266
-Vid årets början	-414 330	-373 353
Årets avskrivningar	-27 959	-40 978
Redovisat värde	129 977	157 935

Not 7 Förfallotider skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom 2 till 5 år	12 837 500	5 672 800
	12 837 500	5 672 800

2025062427388

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 595 000	30 395 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Stockholm 2025-

Jan Ingvar Nilsson
Styrelseordförande

Jöran Nilsson
Styrelseledamot

Johan Nilsson
Styrelseledamot

Lena Holm
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Karl Sonny Jansson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, läs [mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Jan Nilsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-17 16:34:54 GMT+02:00
Transaktions-ID: 78c2a6c975c94a75a91f07c11420e6b1

Underskrift 2

Namn: Johan Nilsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-17 16:43:45 GMT+02:00
Transaktions-ID: f51f5c3ddf5c4d00b4e07a80adcf4074

Underskrift 3

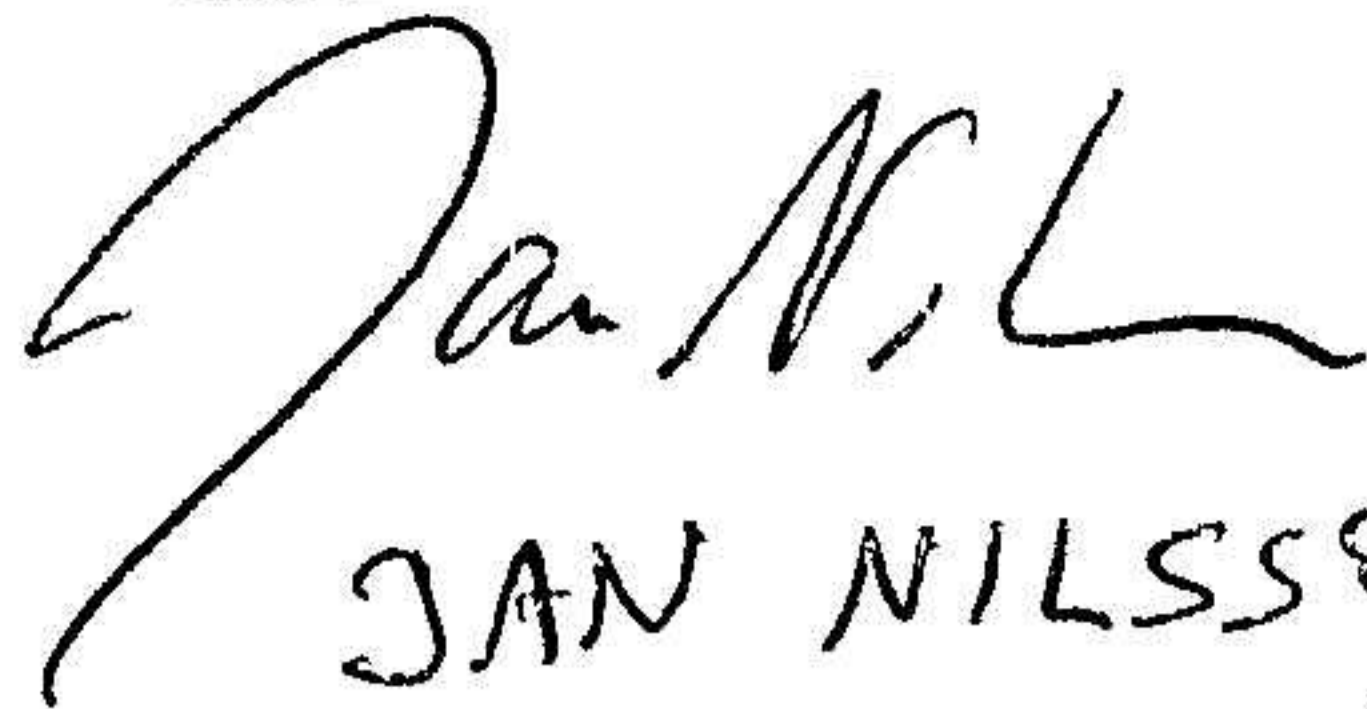
Namn: Jöran Nilsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-17 16:52:23 GMT+02:00
Transaktions-ID: b3a09cd72e3c4d2bbb4dfc83a3ece68e

Underskrift 4

Namn: Lena Holm
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-17 17:04:47 GMT+02:00
Transaktions-ID: f0d3f3787ae14330a4f8ed061d30cea5

Underskrift 5

Namn: Sonny Jansson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-17 17:16:15 GMT+02:00
Transaktions-ID: c000aaa5b184428db7e740c29a48cdc3

Vidimeras av:JAN NILSSON
600210-0094

1 (3)

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Dala Hedemora Fastigheter AB
Org.nr 559024-4991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Dala Hedemora Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Dala Hedemora Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Dala Hedemora 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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. Risken 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Dala Hedemora Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Dala Hedemora 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

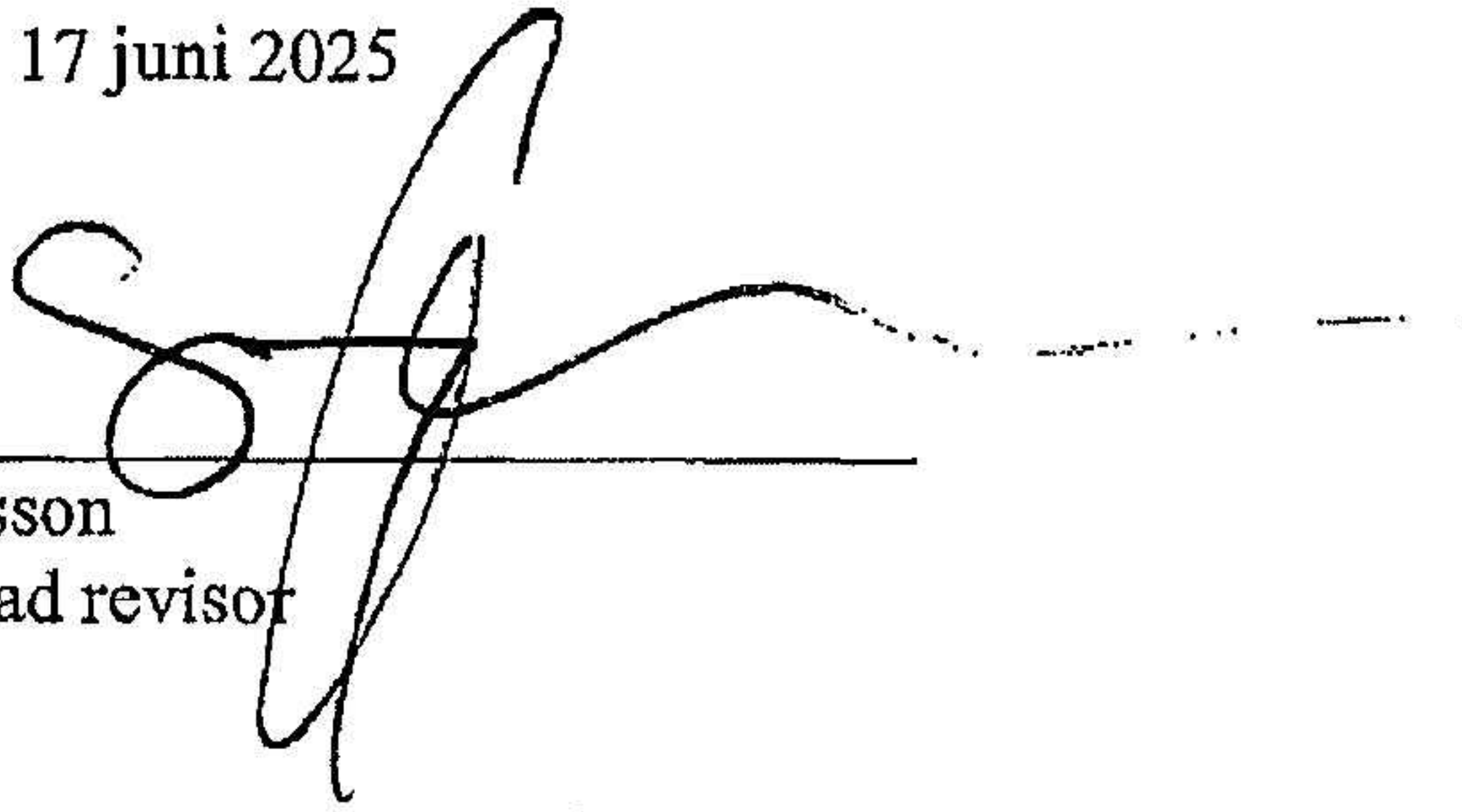
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Gävle den 17 juni 2025



Sonny Jansson
Auktoriserad revisor