

Årsredovisning
för
Fastighets AB Herrnhut
556718-8650

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Herrnhut intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uddevalla 2023-05-10



Christian Severinsson

2023051700533

Årsredovisning

för

Fastighets AB Herrnhut

556718-8650

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Fastighets AB Herrnhut avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

Fastighets AB Herrnhut äger och förvaltar fastigheten Herrnhut 4 i Uddevalla. Herrnhut 4 består av en kontorsfastighet om 5 875 kvm samt en parkeringsfastighet om 9 250 kvm med totalt 284 parkeringsplatser. Företaget har sitt säte i Uddevalla.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheten förväntas skapa fortsatt goda kassaflöden. Tingsrättens entré byggs om under 2022 för att höja säkerheten. Efterfrågan på laddinfrastruktur för elfordon har ökat och nyinvestering i ytterligare 30 laddpunkter planeras.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Severinssons Fastighetsinvest AB. Org. nr. 556717-9154

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13 151	12 204	12 382	12 609	12 545
Resultat efter finansiella poster	5 776	4 918	4 851	5 114	5 470
Balansomslutning	101 384	90 629	98 560	82 648	84 403
Soliditet (%)	12	14	13	13	8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	12 330 769	99 302	12 530 071
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		99 302	-99 302	0
Årets resultat			72 855	72 855
Belopp vid årets utgång	100 000	12 430 071	72 855	12 602 926

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 430 071
årets vinst	72 855
	12 502 926

disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 502 926
	12 502 926

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		13 151 172 13 151 172	12 204 058 12 204 058
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 883 346	-2 097 064
Övriga externa kostnader		-623 546	-589 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 904 208	-3 905 204
		-6 411 100	-6 591 315
Rörelseresultat		6 740 072	5 612 743
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-964 172	-694 329
		-964 161	-694 329
Resultat efter finansiella poster		5 775 911	4 918 414
Bokslutsdispositioner	2	-5 684 200	-4 820 000
Resultat före skatt		91 711	98 414
Skatt på årets resultat		-18 856	889
Årets resultat		72 855	99 303

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	52 798 465	53 806 057
Hysesgästanpassningar	4	12 028 781	14 778 149
Byggnadsinventarier	5	0	29 175
Inventarier, verktyg och installationer	6	362 492	480 565
		65 189 738	69 093 946

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	31 934 944	16 938 578
		31 934 944	16 938 578

Summa anläggningstillgångar

97 124 682

86 032 524

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 747	12 806
Aktuella skattefordringar		1 090 176	1 060 535
Övriga fordringar		10 821	10 810
		1 121 744	1 084 151

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		3 137 928	3 512 743
-----------------------------	--	------------------	------------------

4 259 672

4 596 894

SUMMA TILLGÅNGAR

101 384 354

90 629 418

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

12 430 071

12 330 769

Årets resultat

72 855

99 303

12 502 926

12 430 072

Summa eget kapital

12 602 926

12 530 072

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

499 155

459 551

Summa avsättningar

499 155

459 551

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 10

2 880 000

2 880 000

Skulder till koncernföretag

10 180 000

9 510 000

Summa långfristiga skulder

13 060 000

12 390 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 10

60 750 000

48 200 000

Leverantörsskulder

373 676

931 907

Övriga skulder

548 644

406 123

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

13 549 953

15 711 765

Summa kortfristiga skulder

75 222 273

65 249 795

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

101 384 354

90 629 418

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hyresintäkterna faktureras månadsvis respektive kvartalsvis. Hyresintäkterna periodiseras till rätt aviseringsmånad oberoende när inbetalningarna sker.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Inre ytskikt	30 år
Installationer	40 år
Övrigt (Hänförs till stomme)	100 år
Hyresgästanpassningar	5-15 år
Byggnadsinventarier	5-6 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 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.

Värdehöjande renoveringar

Hyresgästanpassningar

Överenskommelse har gjorts med hyresgästen att bolaget bekostar ombyggnadsarbetena. Då arbetena ansetts som värdehöjande, har aktivering skett. Arbetena redovisas under en egen rubrik i balansräkningen under materiella anläggningstillgångar.

Bolaget har gjort uppskattningar av renoveringsarbeten avseende hur mycket som är förbättring respektive reparationer. De renoveringar som är värdehöjande redovisas under byggnader i balansräkningen under materiella anläggningstillgångar. Avskrivningstiden följer de för byggnad enligt ovan.

Nedskrivningsprövning av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskats, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererade enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsena har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut är lån som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lån som förfaller senare än ett år från balansdagen klassificeras i balansräkningen som långfristiga skulder.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-5 684 200	-4 820 000
	-5 684 200	-4 820 000

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 272 736	62 272 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 272 736	62 272 736
Ingående avskrivningar	-8 466 679	-7 459 087
Årets avskrivningar	-1 007 592	-1 007 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 474 271	-8 466 679
Utgående redovisat värde	52 798 465	53 806 057

Not 4 Hyresgästanpassningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 389 146	30 389 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 389 146	30 389 146
Ingående avskrivningar	-15 610 997	-12 861 629
Årets avskrivningar	-2 749 368	-2 749 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 360 365	-15 610 997
Utgående redovisat värde	12 028 781	14 778 149

Not 5 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 495 152	4 495 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 495 152	4 495 152
Ingående avskrivningar	-4 465 977	-4 436 781
Årets avskrivningar	-29 175	-29 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 495 152	-4 465 977
Utgående redovisat värde	0	29 175

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 275 817	743 817
Inköp	0	532 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 275 817	1 275 817

Ingående avskrivningar	-795 252	-676 204
Årets avskrivningar	-118 073	-119 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-913 325	-795 252
Utgående redovisat värde	362 492	480 565

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 938 578	2 199 570
Tillkommande fordringar	15 342 194	14 739 008
Avgående fordringar	-345 828	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 934 944	16 938 578
Utgående redovisat värde	31 934 944	16 938 578

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 63 630 tkr (51 080 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen. Se redovisningsprinciper under Skulder till kreditinstitut.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 880 000	2 880 000
	2 880 000	2 880 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	60 750 000	48 200 000
	60 750 000	48 200 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	291 067	97 259
Förutbetalda hyror	13 039 007	15 419 967
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	219 879	194 540
	13 549 953	15 711 766

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000

Not 11 Uppgifter om moderföretag

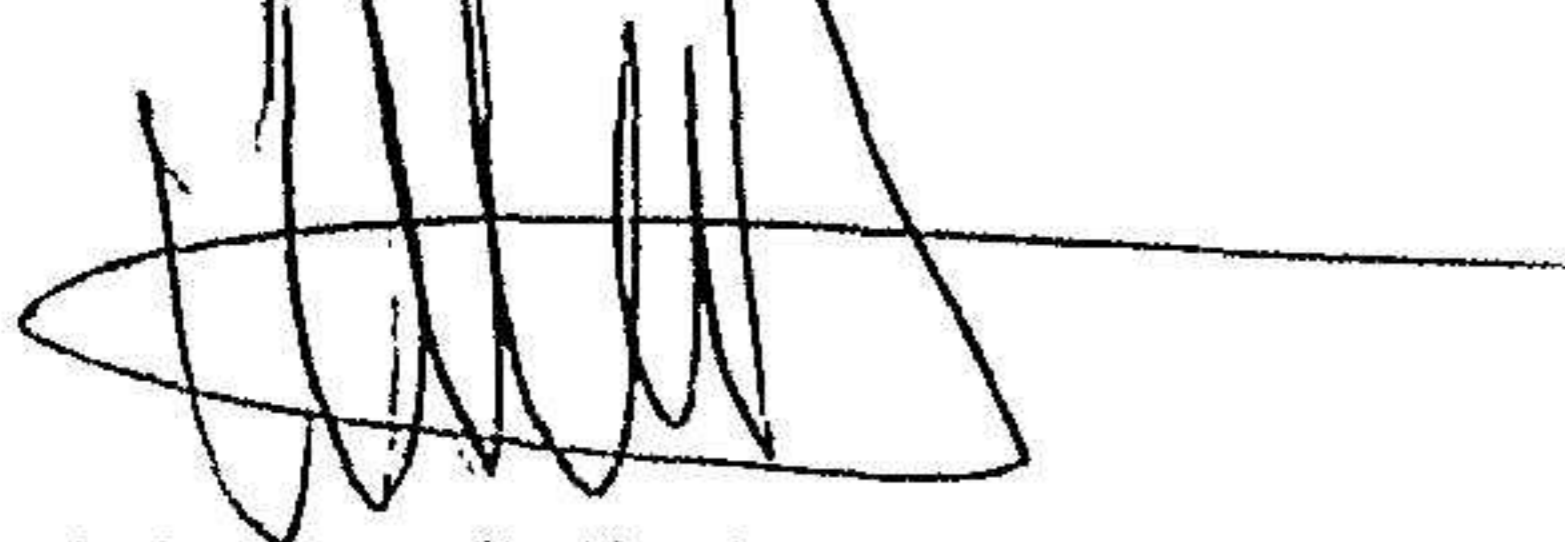
Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Severinssons Fastighetsförvaltning AB med organisationsnummer 556549-8945 med säte i Uddevalla.

Uddevalla 2023-05-10



Christian Severinsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-10



Mattias Celind
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Herrnhut, org.nr 556718-8650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Herrnhut för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Herrnhuts finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Fastighets AB Herrnhut.

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 Fastighets AB Herrnhut 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Herrnhut för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Herrnhut enligt god revisors sed 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 tryggande 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
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 10 maj 2023



Mattias Celind
Auktoriserad revisor