

Bolagsverket

2023-05-08

2023050900041

Årsredovisning

för

Hedern Fastigheter 301 AB

559093-9723

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hedern Fastigheter 301 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall 2023-04-13



Christer Lundstedt

2023050900042

Årsredovisning
för
Hedern Fastigheter 301 AB

559093-9723

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Hedern Fastigheter 301 AB 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

Företaget har sitt säte i Sundsvall och bedriver fastighetsförvaltning av den egna fastigheten i Örnsköldsvik.

Affärsidé

Hedern Fastigheter skall förvärva, äga, utveckla och förvalta fastigheter främst i nedre Norrland. Beståndet skall i första hand utgöras av bostäder och kommersiella lokaler. Hedern Fastigheter skall uppfattas som en attraktiv hyresvärd genom att erbjuda fastigheter med rätt kvalitet, hög servicegrad och stort engagemang.

Historik

Bolagets verksamhet startades 2016. Detta är bolagets sjunde verksamhetsår.

Väsentliga händelser

Redovisning av i koncernen väsentliga händelser sker i moderbolaget Hedern Fastigheter Holding AB:s årsredovisning.

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd omfattar 1 st fastighet, Berlin 10, innehållande 9 st lokalhyresgäster och 11 st bostadslägenheter samt ett femtontal studentbostäder vid bokslutsårets utgång.

Belåningsgrad

Belåningsgraden uppgår till 70 (71) % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Vid bokslutsårets utgång hade ingen del av bolagets lån bunden ränta.

2023050900043

Finansiell ställning

Det för moderbolaget Hedern Fastigheter 300 AB strategiska målet på 20 % soliditet kommer att ligga fast även för dotterbolaget som skall nås genom att bolaget genererar egna vinstmedel. Soliditet justerad med intern marknadsvärdering av fastigheten, efter avdrag för uppskjuten skatt på övervärdet uppgick vid räkenskapsårets utgång till 5,0 (4,7) %.

Bolaget hade ingen checkkredit per 2022-12-31.

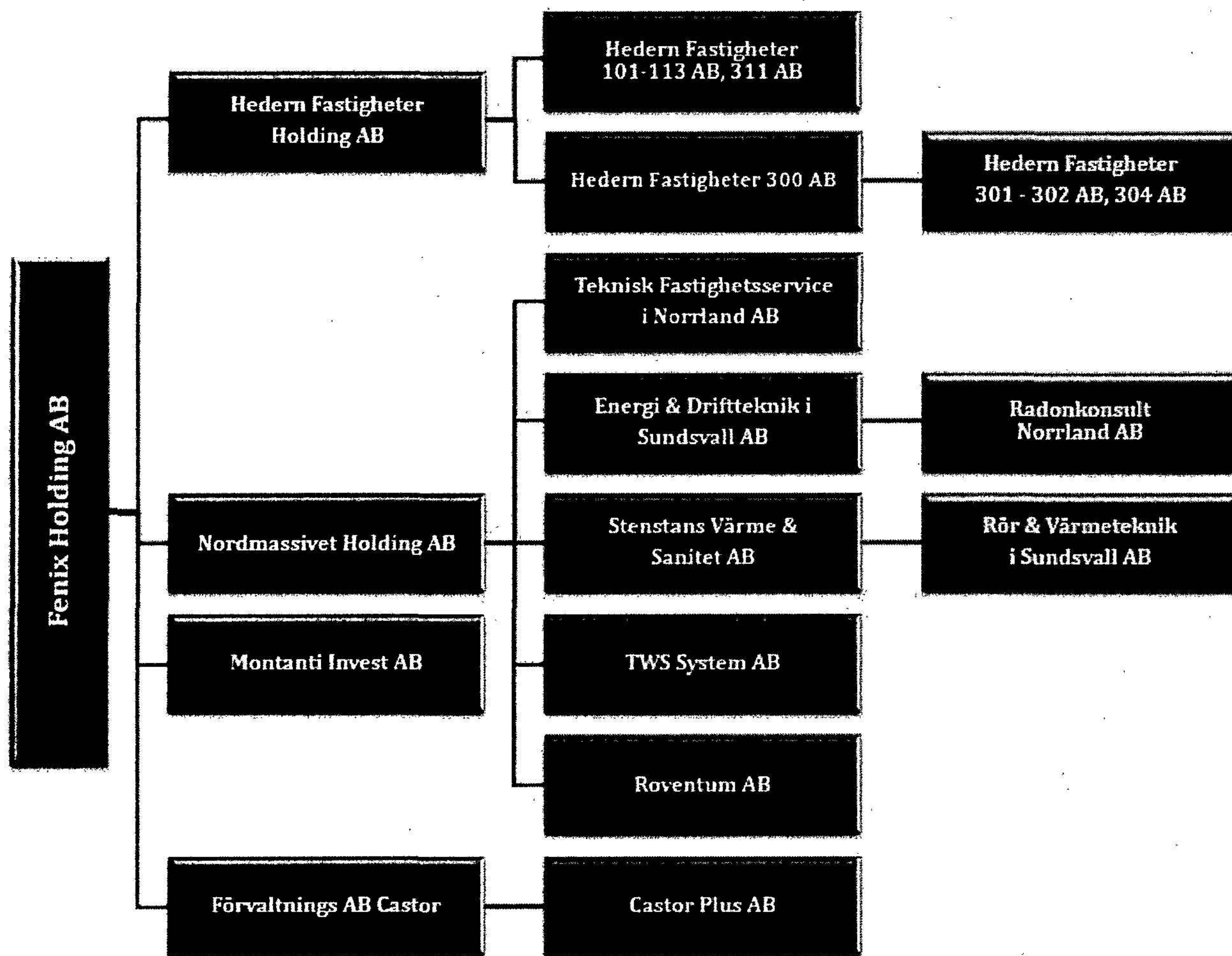
I övrigt hänvisas till i årsredovisningen angivna nyckeltal och till koncernredovisningen för Hedern Fastigheter Holding AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 533	4 432	4 398	4 474	4 568
Resultat efter finansiella poster	-1 088	536	684	-354	1 075
Balansomslutning	42 065	42 420	42 631	43 251	32 251
Avkastning på eget kap. (%)	-141	48	116	-387	4
Soliditet (%)	2	3	1	0	91
Extern belåningsgrad	73	73	76	74	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hedern Fastigheter 300 AB, som i sin tur är ett delägt dotterbolag till Hedern Fastigheter Holding AB. Hedern Fastigheter Holding AB är ett helägt dotterbolag till Fenix Holding AB. Koncernstrukturen redovisas i efterföljande schema.



2023050900045

2023050900046

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	328 648	349 478	728 126
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		349 478	-349 478	0
Årets resultat			42 665	42 665
Belopp vid årets utgång	50 000	678 126	42 665	770 791

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 245 000 (245 000).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	678 126
årets vinst	42 665
	720 791

disponeras så att	
i ny räkning överföres	720 791
	720 791

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
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	3 532 832 3 532 832	4 432 441 4 432 441
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 436 949	-2 125 198
Centrala administrationskostnader och marknadsföring	4	-480 230	-368 372
Avskrivningar		-808 614	-807 590
		-3 725 793	-3 301 160
Rörelseresultat		-192 961	1 131 281
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-894 778	-595 596
		-894 778	-595 596
Resultat efter finansiella poster		-1 087 739	535 685
Bokslutsdispositioner	5	1 438 000	-221 000
Resultat före skatt		350 261	314 685
Skatt		-307 596	34 793
Årets resultat		42 665	349 478

2023050900047

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	6	41 236 278	41 843 372
Inventarier		61 987	0
Pågående nyanläggningar	7	0	0
		41 298 265	41 843 372

Summa anläggningstillgångar

41 298 265

41 843 372

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		332 118	0
Skattefordringar		24 630	0
Övriga kortfristiga fordringar		23 197	60 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		204 831	205 697
		584 776	265 939

Kassa och bank

182 294

310 571

Summa omsättningstillgångar

767 070

576 510

SUMMA TILLGÅNGAR

42 065 335

42 419 882

2023050900048

2023050900049

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		678 126	328 648
Årets resultat		42 665	349 478
		720 791	678 126
Summa eget kapital		770 791	728 126
Obeskattade reserver	9	0	488 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	10	867 081	761 204
Summa avsättningar		867 081	761 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	29 347 500	29 992 500
Summa långfristiga skulder		29 347 500	29 992 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	645 000	645 000
Förskott från kunder		188 299	283 824
Leverantörsskulder		463 553	170 043
Skulder till koncernföretag		8 356 907	7 872 014
Aktuella skatteskulder		0	105 368
Övriga skulder		44 023	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 382 181	1 373 803
Summa kortfristiga skulder		11 079 963	10 450 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 065 335	42 419 882

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.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hedern Fastigheter 300 AB, org.nr 559165-4123 som är ett delägt dotterbolag till Hedern Fastigheter Holding AB, org nr 556717-1664. Moderbolag i den största koncernen är Fenix Holding AB, org.nr 556675-8818.

Hedern Fastigheter Holding AB upprättar koncernredovisning för koncernen Hedern Fastigheter. Fenix Holding AB upprättar koncernredovisning för hela Fenix-koncernen.

Värderingsprinciper

Bolagets tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalda.

Fastigheter

Fastigheten redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar om ej annat anges.

Redovisning av skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

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.

Leasing

Samtliga leasingavtal och hyreskontrakt betraktas samt redovisas som operationella avtal.

Anläggningstillgångar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar som sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	120 år
Tak	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Hiss	50 år
Installationer	20 år
Inre ytskikt	15 år
Hyresgästanpassningar	3 år

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.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Extern belåningsgrad (%)

Räntebärande externa skulder i förhållande till fastighetens bokförda värde vid årets utgång.

Not 2 Köp och försäljning som avser koncernbolag

	2022	2021
Andel av försäljning till koncernföretag, Tkr	0	0
Andel av inköp och investeringar från koncernföretag, Tkr	-157	-32
	-157	-32

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende hyreskontrakt.

Förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	4 326 162	3 346 149
Senare än ett år men inom fem år	5 495 438	5 793 144
Senare än fem år	4 472 720	0
	14 294 320	9 139 293

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfonder	0	-221 000
Återföring av periodiseringsfonder	488 000	0
Erhållna koncernbidrag	950 000	0
	1 438 000	-221 000

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 541 852	44 142 495
Inköp	199 382	1 399 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 741 234	45 541 852
Ingående avskrivningar	-3 698 480	-2 890 890
Årets avskrivningar	-806 476	-807 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 504 956	-3 698 480
Utgående redovisat värde	41 236 278	41 843 372

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	212 527
Inköp	0	1 186 830
Omklassificeringar	0	-1 399 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	500	100
	500	

Not 9 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2020	0	267 000
Periodiseringsfond 2021	0	221 000
	0	488 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	503	

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	761 204	936 142
Årets avsättningar	105 877	0
Under året återförda belopp	0	-174 938
Belopp vid årets utgång	867 081	761 204

Underlag för beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter består av temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	2 580 000	2 580 000
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	26 767 500	27 412 500
	29 347 500	29 992 500

2023050900054

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 29 992 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 347 500	29 992 500
	29 347 500	29 992 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	645 000	645 000
	645 000	645 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader	1 382 180	1 373 803
	1 382 180	1 373 803

2023050900055

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	32 250 000	32 250 000
	32 250 000	32 250 000

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Lundstedt

Ragnhild Backman

Mattias Lundstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

2023050900056

MATTIAS LUNDSTEDT

4e1ca8e9-b8ec-4b1f-a040-19065d72394b - 2023-04-13 18:14:04 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 84c26dd3-42aa-46a5-bb33-f9f4562ac7c9 - SE

CHRISTER LUNDSTEDT

bcfae5e4-1e0f-4fce-9bd0-54911b458c85 - 2023-04-13 18:24:51 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 18b1566b-7c1c-48af-8252-bff76186517a - SE

RAGNHILD BACKMAN

3b8996be-4bd8-4644-8530-e40ad2be1085 - 2023-04-13 20:21:42 UTC +03:00

BankID / Freja eID - baca2d6f-64b3-411c-b2a9-95ec42d042c7 - SE

MAGNUS OLSSON

441e021b-f9d9-4519-9d32-471ca66e64b3 - 2023-04-13 21:03:52 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c0d60779-4f93-4431-a956-55534a4320a9 - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedern Fastigheter 301 AB, org.nr 559093-9723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hedern Fastigheter 301 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hedern Fastigheter 301 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Hedern Fastigheter 301 AB.

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 Hedern Fastigheter 301 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hedern Fastigheter 301 AB för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 301 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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

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
- 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 revisionsssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 18:40:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson

Partner

Leveranskanal: E-post

2023050900059