

Bolagsverket

2025-04-28

Årsredovisning

för

Hedern Fastigheter 311 AB

559245-6106

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hedern Fastigheter 311 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall den 16 april 2025



Christer Lundstedt

2025042900306

Årsredovisning
för
Hedern Fastigheter 311 AB
559245-6106
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Hedern Fastigheter 311 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

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 startade 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd omfattar en fastighet, Österås 15:3, vid bokslutsårets utgång.

Belåningsgrad

Den externa belåningsgraden uppfyller det långsiktiga målet på 65 % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Belåningsgraden uppgår till 56 (55) % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Vid årets utgång hade ingen del av bolagets lån bunden ränta.

2025042900307

Finansiell ställning

Det för moderbolaget Hedern Fastigheter Holding 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 för uppskjuten skatt på övervärdet uppgick vid räkenskapsårets utgång till 53 (51) %.

Bolaget hade ingen checkkredit per 2024-12-31.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 492	1 467	1 338	1 024	188
Resultat efter finansiella poster	658	517	700	584	77
Balansomslutning	8 929	8 397	8 348	8 016	6 102
Soliditet (%)	23	19	14	8	3
Avkastning på eget kap. (%)	32	33	60	95	51
Extern belåningsgrad (%)	141	136	136	92	99

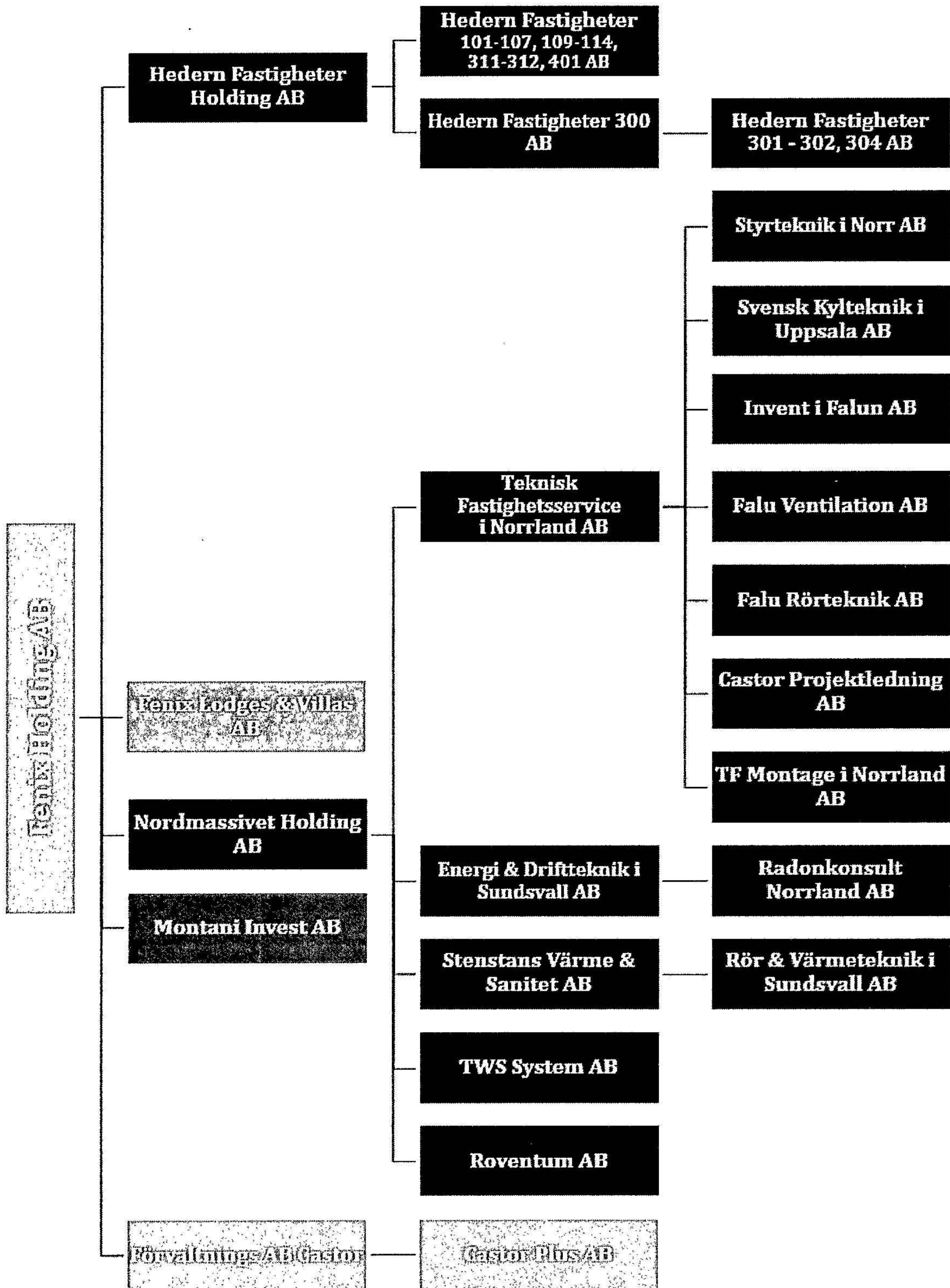
För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

2025042900308

Ägarförhållanden

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

2025042900309



2025042900310

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	778 582	297 833	1 176 415
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		297 833	-297 833	0
Årets resultat			365 354	365 354
Belopp vid årets utgång	100 000	1 076 415	365 354	1 541 769

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 076 415
årets vinst	365 354
	1 441 769
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 441 769
	1 441 769

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

2025042900311

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	1 492 372 1 492 372	1 467 059 1 467 059
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-215 013	-340 092
Centrala administrationskostnader	4	-65 318	-63 643
Avskrivningar		-194 808	-193 818
		-475 139	-597 553
Rörelseresultat		1 017 233	869 506
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		329	39
Räntekostnader		-359 320	-352 203
		-358 991	-352 164
Resultat efter finansiella poster		658 242	517 342
Bokslutsdispositioner	5	-193 000	-133 000
Resultat före skatt		465 242	384 342
Skatt		-99 888	-86 509
Årets resultat		365 354	297 833

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	4 673 280	4 868 088
		4 673 280	4 868 088
Summa anläggningstillgångar		4 673 280	4 868 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 851 517	3 023 559
Aktuella skattefordringar		32 652	0
Övriga fordringar		13 244	12 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 298	11 143
		2 907 711	3 046 797
<i>Kassa och bank</i>		1 347 586	481 689
Summa omsättningstillgångar		4 255 297	3 528 486
SUMMA TILLGÅNGAR		8 928 577	8 396 574

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 076 415	778 582
Årets resultat		365 354	297 833
		1 441 769	1 076 415
Summa eget kapital		1 541 769	1 176 415
Obeskattade reserver	8	640 000	487 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	16 214	12 082
Summa avsättningar		16 214	12 082
Långfristiga skulder	10, 11		
Skulder till kreditinstitut		6 545 880	6 282 000
Summa långfristiga skulder		6 545 880	6 282 000
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		66 120	264 000
Leverantörsskulder		52 028	56 247
Skulder till koncernföretag		11 714	1 913
Aktuella skatteskulder		0	101 917
Övriga skulder		10 710	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44 142	15 000
Summa kortfristiga skulder		184 714	439 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 928 577	8 396 574

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 Holding AB, org.nr 556717-1664 som är ett helägt dotterbolag till Fenix Holding AB, org.nr 556675-8818. Hedern Fastigheter Holding AB upprättar koncernredovisning för koncernen Hedern Fastigheter. Fenix Holding AB upprättar koncernredovisning för hela Fenixkoncernen.

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 rörelseresultat med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, varvid följande avskrivningstider tillämpas.

Stomme	50 till 100 år
Fönster	50 år
Installationer	20 år
Inre ytskickt	15 år
Byggnadsinventarier	10 till 20 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	10 år
Hyresgästanpassningar	3 till 5 år
Inventarier	5 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.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Extern belåningsgrad (%)

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

Not 2 Köp och försäljning som avser koncernföretag

	2024	2023
Andel av försäljning till koncernföretag, Tkr	1 547	1 467
Andel av inköp och investeringar från koncernföretag, Tkr	89	119
	1 636	1 586

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende hyreskontrakt.

Förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	1 466 391	1 499 151
Senare än ett år men inom fem år	4 231 391	5 428 936
Senare än fem år	0	113 103
	5 697 782	7 041 190

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-40 000	0
Avsättning periodiseringsfond	-153 000	-133 000
	-193 000	-133 000

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 382 447	5 334 947
Inköp	0	47 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 382 447	5 382 447
Ingående avskrivningar	-514 359	-320 541
Årets avskrivningar	-194 808	-193 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-709 167	-514 359
Utgående redovisat värde	4 673 280	4 868 088

Not 7 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	1 000	100
	1 000	

Not 8 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Period fond 2020	26 000	26 000
Period fond 2021	141 000	141 000
Period fond 2022	187 000	187 000
Period fond 2023	133 000	133 000
Period fond 2024	153 000	0
	640 000	487 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	2 628	1 415

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	12 082	7 950
Årets avsättningar	4 132	4 132
Belopp vid årets utgång	16 214	12 082

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

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	264 480	1 056 000
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	6 281 400	5 226 000
	6 545 880	6 282 000

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 612 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 545 880	6 282 000
	6 545 880	6 282 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	66 120	264 000
	66 120	264 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 140 000	7 140 000
	7 140 000	7 140 000

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

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Lundstedt
Verkställande direktör

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 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

2025042900319

ERIK MIKAEL LUNDSTEDT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Mikael Lundstedt

257b119e-0a7b-4709-ab45-80a2d6753fcd - 2025-04-15 19:16:42 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e184567a-a6c5-483a-bdea-9dda6e30dbc3 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MATTIAS LUNDSTEDT

d4d56646-94d8-4635-8e53-99640133c325 - 2025-04-16 09:45:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - aba161e2-9274-42f3-b5e4-02e366d5513d - SE

BO CHRISTER LUNDSTEDT

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Hedern Fastigheter

dae0c13f-a85e-41cc-a6b6-c1e281ff1648 - 2025-04-16 11:38:07 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9d20f6e1-2b3a-4c95-96aa-ca9f0c8c1ab3 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BILL MAGNUS OLSSON

4ca9a905-2102-4187-b47b-ff2f5ace7e32 - 2025-04-16 21:00:20 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9d2a9e60-b0bc-4dd2-8d9c-7425fd26b66c - SE

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

forvallare

foresatte/verge

frihedsherovende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedern Fastigheter 311 AB, org.nr 559245-6106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hedern Fastigheter 311 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hedern Fastigheter 311 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 311 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 311 AB enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören 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 revisions sed 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 och verkställande direktörens förvaltning för Hedern Fastigheter 311 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 311 AB enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 eller verkställande direktören 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 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 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 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 18:10:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Magnus Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025042900322