

Styrelsen för

Hedvig Eleonora Förvaltnings AB

Org nr 559089-3235

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023


Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöde	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets förändringar i eget kapital	12
Moderbolaget kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Underskrifter	31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hedvig Eleonora Förvaltnings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 2024-06-04. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-19



Harald Pousette

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i Hedvig Eleonora Förvaltnings AB ("Hedvig Eleonora" eller "Bolaget"), organisationsnummer 559089-3235, med säte i Stockholm, Sverige avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget avseende räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor där inte annat anges.

Verksamheten

Hedvig Eleonora är ett privat fastighetsbolag vars verksamhet startade under december 2016. Per den 31 december 2023 uppgick koncernens balansomslutning till 1 888,3 (2 282,3) Mkr och eget kapital till 781,3 (957,2) Mkr.

Hedvig Eleonoras affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla fastighetsbolag med fastighetsinnehav i Stockholm. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap av aktivt ägande och entreprenörskap, finansiell styrka samt ett omfattande nätverk. Samtliga innehav innehas med målsättningen att skapa en långsiktigt hög riskjusterad totalavkastning.

Moderbolaget

Hedvig Eleonora Förvaltnings AB:s verksamhet utgörs av förvaltning av Bolagets dotterbolag.

Innehav

Hedvig Eleonoras innehav utgörs till största delen av de fastighetsägande dotterbolagen. Per den 31 december 2023 uppgick det totala fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 1 580 (1 988) Mkr. De fastighetsägande dotterbolagen har följande innehav:

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6

Fastighetsaktiebolaget Falkis 6 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Falken 6 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 2 300 kvm varav merparten utgörs av bostäder.

Fastighetsaktiebolaget Valis 14

Fastighetsaktiebolaget Valis 14 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Valfisken 14 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 720 kvm varav merparten utgörs av bostäder.

Fastighetsaktiebolaget EDA 15

Fastighetsaktiebolaget EDA 15 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Kornetten 2 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 1 900 kvm kontorslokaler. Bolaget är avyttrat med frånträdesdatum 2023-05-15.

Hedvig Eleonora Fastighets AB

Hedvig Eleonora Fastighets AB äger och förvaltar fastigheten Stockholm Sjökalven 28 på Östermalm i Stockholms innerstad. Den totala uthyrbara arean uppgår till ca 2 600 kvm varav merparten utgörs av bostäder.

Fastighets AB Bodarne 11

Fastighets AB Bodarne 11 äger och förvaltar fastigheten Stockholm Bodarne 11 på Strandvägen, Östermalm i Stockholms innerstad. Fastighetens totala uthyrbara area uppgår till ca 5 300 kvm fördelade på en blandning av bostäder, kontor och butik.

JR

Finansiering

Hedvig Eleonoras verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 781,3 (957,2) Mkr. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 008,6 (1 125,3) Mkr. I enlighet med bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 3,4 (4,7) mkr av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneavgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 012 (1 130) Mkr. Redovisade räntebärande skulder utgörs av skuld till kreditinstitut. Per 2023-12-31 utgör koncernens enda räntebärande lån av att seniort säkerställt lån om 1 012 Mkr med en fast räntesats om 2,19 %. Räntekostnader uppgår till 33,5 (27,2) Mkr, varav 8,8 Mkr har utgått i samband med amortering av räntebärande lån.

Resultatutveckling

Under året uppgick hyresintäkterna till 39,4 (37,4) Mkr och fastighetskostnaderna till -13,4 (-10,5) Mkr vilket medförde ett driftnetto om 26,1 (26,9) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till -4,2 (4,5) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till -226,8 (115,6) Mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2023 har bolaget avyttrat dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget EDA 15 med fastigheten Stockholm Kornetten 2 på Östermalm i Stockholms innerstad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har 23 februari 2024 tecknat avtal om att avyttra 49,9% av aktierna i Hedvig Eleonora Holding AB. Frånträdet av aktierna har skett 12 mars 2024 till köparen Tulia AB.

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har i februari 2024 beviljats företagsrekonstruktion av Stockholms Tingsrätt som tillåts fortsätta till i första hand 23 maj 2024. Syfte är att under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera Kvalitenas samtliga skulder.

Förväntad utveckling

Hedvig Eleonoras verksamhet förväntas fortsätta i linje med Bolagets affärsidé.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hedvig Eleonoras verksamhet medför löpande olika möjligheter och risker som kan få betydelse för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Fastighetsrelaterade risker

Värdeförändring

Hedvig Eleonora är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Hedvig Eleonora redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning även om inte Bolagets kassaflöde påverkas. Fastigheternas

marknadsvärden kan påverkas av konjunkturutvecklingen, det allmänna ränteläget, utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravets betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Bolaget externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.

Hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll

Hyresintäkter utgör Hedvig Eleonoras huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut till ny hyresgäst direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. I många fall ansvarar Hedvig Eleonora för drift- och underhållskostnader, inklusive kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Bolaget och dess finansiella ställning negativt.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av Hedvig Eleonoras verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivs eller har bedrivits i fastigheten samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

Organisatoriska risker

Hedvig Eleonora har ingen egen organisation. All förvaltning och administration sköts av systerbolaget Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB i enlighet med förvaltningsavtal.

Finansiering

Hedvig Eleonoras verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Hedvig Eleonoras enskilt största kostnad. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings- och ränterisker. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Hedvig Eleonoras kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till mindre fördelaktiga villkor. Genom att Hedvig Eleonoras finansieringskostnad är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

Skatter

Förutsättningarna för Hedvig Eleonoras verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt liksom av andra statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, att utnyttja underskottsavdrag eller till avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Hedvig Eleonoras framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

JR

Miljö

Hedvig Eleonora tror på ett hållbart miljöarbete och Bolagets övergripande miljömål är att minska miljöbelastningen av Bolagets verksamhet. Arbetet för att uppfylla Bolagets miljömål bedrivs bland annat genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi.

Koncernens finansiella utveckling

(Mkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	39,4	37,4	33,4	42,3
Driftnetto	26,1	26,9	19,5	27,1
Resultat före skatt	-226,8	115,6	128,2	38,9
Balansomslutning	1 888,3	2 282,3	2 126,5	1 852,4
Soliditet (%)	41,4	41,9	40,7	51,6

Moderbolagets finansiella utveckling

(Mkr)	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt	30,1	6,2	-2,5	133,5
Balansomslutning	1 447,5	1 583,8	1 568,1	1 430,9
Soliditet (%)	29,8	25,3	25,2	41,3

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

(SEK)

balanserat resultat	401 105 431
årets resultat	30 011 969
	<hr/>
	431 117 400

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balanseras	431 117 400
	<hr/>
	431 117 400

DR

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not 1,2,3,27,29	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	4	39 352	37 420
Övriga intäkter		115	-
Fastighetskostnader	5	-13 401	-10 535
Driftsnetto		26 066	26 885
Central administration	6,7	-2 475	-584
Finansiella intäkter	9	7 041	5 653
Finansiella kostnader	10	-34 850	-27 416
Förvaltningsresultat		-4 219	4 537
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-222 592	111 112
Resultat före skatt		-226 811	115 649
Skatt på årets resultat	12	50 822	-23 466
Årets resultat		-175 989	92 183

Koncernens rapport över totalresultat

Årets resultat		-175 989	92 183
Övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0
Summa totalresultat för året		-175 989	92 183
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		-167 535	92 119
Innehav utan bestämmande inflytande		-8 454	64
Summa totalresultat för året		-175 989	92 183

Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 580 000	1 988 000
Materiella anläggningstillgångar	14	0	62
		1 580 000	1 988 062
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	17	280 000	280 000
Övriga långfristiga fordringar	16	56	6
		280 056	280 006
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		1 860 056	2 268 068
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	2 474	2 933
Fordringar hos koncernföretag	17	6 667	-
Övriga fordringar		560	4 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	201	339
Likvida medel		18 317	6 582
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		28 219	14 268
SUMMA TILLGÅNGAR		1 888 275	2 282 336
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		546 572	546 572
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		220 986	388 521
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		767 608	935 143
Innehav utan bestämmande inflytande		13 650	22 104
<i>Summa eget kapital</i>		781 258	957 247
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	20,26	1 008 585	1 125 296
Övriga långfristiga skulder	21	15	944
Uppskjuten skatteskuld	22	70 516	121 663
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 079 116	1 247 903
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9 134	7 585
Skulder till koncernföretag	17	-	51 109
Skatteskulder		948	185
Övriga skulder		2 030	333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	15 789	17 974
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		27 901	77 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 888 275	2 282 336

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24.

JR

2024062011573

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Not 19	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital 2022-01-01		50	546 572	296 402	843 024	22 040	865 064
Årets resultat				92 119	92 119	64	92 183
Övrigt totalresultat			-	-	0	-	0
Summa totalresultat för året		0	0	92 119	92 119	64	92 183
Utgående eget kapital per 2022-12-31		50	546 572	388 521	935 143	22 104	957 247
Ingående eget kapital per 2023-01-01		50	546 572	388 521	935 143	22 104	957 247
Årets resultat				-167 535	-167 535	-8 454	-175 989
Övrigt totalresultat			-	-	-	-	0
Summa totalresultat för året		0	0	-167 535	-167 535	-8 454	-175 989
Utgående eget kapital per 2023-12-31		50	546 572	220 986	767 608	13 650	781 258

DR

2024062011574

Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 25	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-4 219	4 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-6 281	-3 391
Betald inkomstskatt		1 491	-530
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		-9 009	617
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		3 568	-5 443
Förändring av rörelseskulder		3 201	-834
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		-2 240	-5 661
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter		-13 787	-36 888
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		196 538	-
Uttlåning till koncernföretag		-3 583	-1 016
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		179 169	-37 904
Finansieringsverksamheten			
Amortering räntebärande skulder		-118 000	-
Återbetalning lån från koncernföretag		-47 193	-
Upptagna lån från koncernföretag		-	46 019
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		-165 193	46 019
Årets kassaflöde		11 736	2 454
Likvida medel vid årets ingång		6 582	4 128
Årets kassaflöde		11 736	2 454
Likvida medel vid årets utgång		18 317	6 582

DR

2024062011575

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>	1,2,3,29		
Nettoomsättning	4	-	-
		0	0
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-	-
Övriga externa kostnader	7	-1 732	-65
Personalkostnader	6	-	-
		-1 732	-65
Rörelseresultat		-1 732	-65
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	40 569	6 541
Ränteutgifter och liknande resultatposter	9	28 764	23 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 828	-27 402
		34 505	2 693
Resultat efter finansiella poster		32 773	2 627
Bokslutsdispositioner	11	-2 705	3 600
Resultat före skatt		30 068	6 227
Skatt på årets resultat	12	-56	-510
Årets resultat		30 012	5 718

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Tkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årets resultat	30 012	5 718
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0
Totalresultat för året	30 012	5 718

DR

2024062011576

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1,2,3,27,29		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	297 827	369 762
Fordringar hos koncernföretag	17	1 131 829	1 213 891
Uppskjuten skattefordran	22	-	56
Summa anläggningstillgångar		1 429 655	1 583 710
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	17	6 667	-
Övriga kortfristiga fordringar		551	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	40	40
		7 259	40
Kassa och bank		10 605	28
Summa omsättningstillgångar		17 864	68
SUMMA TILLGÅNGAR		1 447 519	1 583 778
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		401 105	395 388
Årets resultat		30 012	5 718
Summa fritt eget kapital		431 117	401 105
Summa eget kapital		431 167	401 155
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	20,26	1 008 585	1 125 296
Summa långfristiga skulder		1 008 585	1 125 296
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		35	7
Skulder till koncernföretag	17	347	51 220
Övriga kortfristiga skulder		1 748	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	5 636	6 099
Summa kortfristiga skulder		7 766	57 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 447 519	1 583 778

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24.

DR

2024062011577

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Tkr				
Ingående balans 2022-01-01	50	400 457	-5 069	395 438
Föregående års resultat omföres		-5 069	5 069	0
Årets resultat			5 718	5 718
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	50	395 388	5 718	401 155
Tkr				
Ingående balans 2023-01-01	50	395 388	5 718	401 155
Föregående års resultat omföres		5 718	-5 718	0
Årets resultat			30 012	30 012
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	50	401 105	30 012	431 167

DR

2024062011578

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 25	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 732	-65
Betalda räntor		-34 170	-25 260
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		-35 902	-25 325
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-551	8
Förändring av rörelseskulder		1 945	-2 535
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		-34 508	-27 852
Investeringsverksamheten			
Försäljning av aktier i dotterföretag		113 735	-
Utlåning till koncernföretag		-6 927	-29 103
Återbetalning lån till koncernföretag		103 461	10 883
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		210 269	-18 220
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån från koncernföretag		-	46 019
Amortering räntebärande skulder		-118 000	-
Återbetalning lån från koncernföretag		-47 183	-
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		-165 183	46 019
Årets kassaflöde		10 577	-54
Likvida medel vid årets ingång		28	81
Årets kassaflöde		10 577	-54
Likvida medel vid årets utgång		10 605	28

DR

2024062011579

Tilläggsupplysningar - noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, org.nr 559089-3235, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 24 april 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler. Avrundningsdifferenser kan förekomma i årsredovisningen.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernens balansräkning värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Ändring i IAS 1 Upplysning om väsentliga redovisningsprinciper tillämpas från och med 1 januari 2023. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på Hedvig Eleonora Förvaltnings redovisning.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Omarbetningar i befintliga standarder och i övrigt godkända nya standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee som träder i kraft först under kommande räkenskapsår bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat eller finansiella ställning. Samma sak gäller svenska regelverk.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Klassificering av förvärv. Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastigheter och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som tillgångsförvärv. Hedvig Eleonora Förvaltnings bedömning för samtliga genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

Tillgångsförvärv. Vid förvärv av dotterbolag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Hedvig Eleonora Förvaltnings AB. Dotterbolag är alla de bolag (inklusive bolag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över Bolaget. Detta följer vanligen av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtten. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat bolag. Dotterbolag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventuella förpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I förvärvsanalysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels eventuella innehav utan bestämmande inflytande, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventuella förpliktelser. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

OR

Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterbolag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägares andel av dotterbolagets eget kapital. Denna post ingår som en del av Hedvig Eleonora Förvaltnings eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till resultaträkningen. Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Försäljning av dotterbolag

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas kvarvarande innehav till verkligt värde vid tidpunkt när den förlorar bestämmande inflytandet. Ändring i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång.

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ersättningar för de åtaganden som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför enligt IFRS 16.

Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs av bland annat försäkringsersättning.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen. Under året har försäljningar redovisats på frånträdesdagen.

Segmentsredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga och uppföljning av koncernens verksamhet sker härav som ett segment. Alla anläggningstillgångar finns i Sverige och all intäktsgenerering sker inom Sveriges gränser.

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Förvaltningsresultat

Rörelsens intäkter minus driftskostnader förvaltningsfastigheter, central administration samt finansiella intäkter och finansiella kostnader, före värdeförändringar och skatt.

DR

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs via bolag, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvats.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

Samtliga finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsevenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsevenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar, främst moms- och skattefordringar, samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp därmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder och liknande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

JR

Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare utgör de kortfristiga fordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagandet av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Se även not 13. Hedvig Eleonora Förvaltnings värderar sitt fastighetsbestånd enligt följande. Förvaltningsfastigheter värderas externt eller internt en gång per år samt interna bedömningar i samband med kvartalsrapportering. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdetförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst eller förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig intäkt eller övrig kostnad.

Avskrivningsprinciper inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder, inventarier fem år.

Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 4. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där koncernen är leasetagare av främst kontorsutrustning. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

Utdelningar

Lämnad utdelning

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

Erhållen utdelning

Se nedan under moderbolagets redovisningsprinciper.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta har varit begränsade.

DR

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Moderbolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagets genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde på dotterbolagets fastigheter vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickande faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Värdet på andelarna i dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs, som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterbolag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

Erhållen utdelning

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får moderbolag redovisa anteciperad utdelning från dotterbolag i det fall moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Även redovisning av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag är en viktig bedömning. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 13.

OR

Not 3 Finansiell riskhantering

Hedvig Eleonora Förvaltnings verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Hedvig Eleonora Förvaltnings enskilt största kostnad. Som en följd av detta exponeras Hedvig Eleonora Förvaltnings för ett antal finansiellt relaterade risker, däribland pris-, ränte-, finansierings och kreditrisk. Koncernens finansieringspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas. I det fall inget annat anges avser nedanstående angivna belopp koncernen.

Prisrisk

Prisrisk avser risken för att verkligt värde på/eller framtida kassaflöden på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser (andra än sådana som härrör från ränta- eller valutarisk).

Ränterisk

Ränterisk är risken att verkligt värde, eller framtida kassaflöden, från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader är en av bolagets mest väsentliga kostnadsposter och uppgick vid årets utgång till totalt 33,5 mkr (27,2) för ytterligare information se not 10. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 008,3 mkr (1 125,3). I enlighet med Hedvig Eleonora Förvaltnings redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 3,4 mkr (4,7) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalad ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 1 012 mkr (1 130). Koncernens enda lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet om 1 012 mkr med en fast räntesats om 2,19%, för ytterligare information se not 20. Koncernen hade vid periodens utgång fastförräntade låneavtal om 100% av den totala lånestocken. Det verkliga värdet av långfristiga fastförräntade lån givet en rörlig ränta om 2,19% + Stibor3m och gällande kapitalbindning motsvarar 979,3 mkr (1 106,5) vid periodens utgång för dessa lån där redovisat värde uppgår till 1 012 mkr (1 130). Se not 27. Nuvarande räntebindning uppgår till 2,72 år (3,72). Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

Räntebindningsstruktur 2023-12-31

Hedvig Eleonora Förvaltnings koncern och moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)	Andel (%)
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	1 012,0	(1 130,0)	2,19
2027-	-	-	-
Summa	1 012,0	(1 130,0)	2,19
			100,0

Finansierings-, refinansierings- och likviditetsrisk

Hedvig Eleonora Förvaltnings direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då Bolaget har en soliditet om 41,4% (41,9) och dess huvudsakliga tillgångsmassa främst består av innerstadsfastigheter och likvida medel. Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom en låg belåningsgrad på fastighetsnivå (LTV) som vid varje rapporttillfälle ej skall överstiga 70% (f.n 63,8%). Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kredit rating. Bolaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2023 framgår på nästkommande sida.

Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31

Hedvig Eleonora Förvaltnings koncern och moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parantes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2024	-	-
2025	-	-
2026	1 012,0	(1 130,0)
2027-	-	-
Summa	1 012,0	(1 130,0)
		100,0

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 2,72 år (3,72).

DR

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar som följd av att en låntagare (bank eller bolag) ej kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisken hanteras genom att risk i huvudsak tas mot motparter med hög kreditvärdighet, samt fördelas över flera kreditgivare för att minska väsentlig koncentration av kreditrisker. Motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller förpliktelser att leverera andra säkerheter. Motpartsrisken beaktas alltid vid investeringar samt utlåning till bolag inom koncernen.

Exponering avseende kreditrisk

	Koncern		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	2 474	2 933	-	-
Fordringar hos koncernföretag	286 667	280 000	1 138 496	1 213 891
Övriga långfristiga fordringar	56	6	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	560	4 415	551	-
Upplupna intäkter	-	-	-	-
Likvida medel, kassa och bank	18 317	6 582	10 605	28
Summa	308 074	293 936	1 149 652	1 213 919

Förfallotider för kundfordringar anges nedan.

Nedskrivningar

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31
Kundfordringar	2 474	2 933
Reserv osäkra kundfordringar	-	-
Summa kundfordringar	2 474	2 933
Förfallostruktur kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	1 552	2 549
Förfallet 30-89 dgr	465	350
Förfallet 90- dgr	457	34
Reserv osäkra kundfordringar	-	-
Summa kundfordringar	2 474	2 933

JE

Not 4 Intäkternas fördelning**Hyresintäkter**

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:
Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag	
	2023-01-01 2023-12-31		2022-01-01 2022-12-31		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hyra bostäder	7 282		6 851		-	-
Hyra lokaler	32 070		30 569		-	-
Summa nettoomsättning	39 352		37 420		0	0

För räkenskapsåret 2023 uppgick koncernens nettoomsättning till 39,4 mkr (37,4) vilket avser hyresintäkter för uthyrda lokaler och bostäder. I hyresintäkten för lokaler ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknning av grundhyran.

Koncernens största hyresgäst 2023, Svenskt Tenn AB svarade för 27,2 % av årets totala hyresintäkter.

Hyreskontraktens förfallostruktur

Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde. Koncernens viktade hyresduration för aktiva kommersiella kontrakt uppgår till 3,98 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Arshyra, mkr	Andel
2024	3	567	4,2	9,6%
2025	3	241	1,4	3,2%
2026	7	1 252	11,6	26,5%
2027	0	0	0,0	0,0%
2028	0	0	0,0	0,0%
>2028	3	2 483	14,9	34,3%
Delsumma	16	4 543	32,0	73,5%
Bostäder	43	5 511	7,4	16,9%
Vakanser	9	903	4,2	9,6%
Summa	68	10 957	43,6	100,0%

Avtalade framtida hyresintäkter	Arshyra, mkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	25,0
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	76,7
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	40,7
Delsumma	142,5
Bostäder	7,4
Summa	149,9

* Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2023 till 13,4 mkr (10,5). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av de kommersiella lokalhyreskontrakten avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader.

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag	
	2023-01-01 2023-12-31		2022-01-01 2022-12-31		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
El- och värmekostnader	-2 333		-2 660		-	-
Driftkostnader	-2 249		-2 595		-	-
Reparation och underhåll	-3 674		-1 125		-	-
Fastighetsskatt	-3 794		-3 121		-	-
Övriga fastighetskostnader	-1 351		-1 035		-	-
Summa fastighetskostnader	-13 401		-10 535		0	0

Drift- och underhållskostnader

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll. I de fall fastighetsägaren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i många fall lokalhyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna uppgick under år 2023 till 4,6 mkr (5,3) och underhållskostnaderna uppgick till 3,7 mkr (1,1).

Fastighetsskatt

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För kontors-/butiklokalerna uppgår fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet. För bostäder utgår en fastighetsavgift som uppgår till 1 589 kr (1 519) per lägenhet. Fastighetsskatten uppgick 2023 till 3,8 mkr (3,1).

Övriga fastighetskostnader

I övriga fastighetskostnader ingår kostnader för bland annat fastighetsförsäkring, kostnader för uthyrning och fastighetsadministration, och avskrivningar på inventarier i dotterbolag, totalt 2023 1,4 mkr (1,0).

Not 6 Anställda, löner och ersättningar

Koncernen och moderbolaget har ingen anställd personal. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

	Koncern 2023 och 2022		Moderbolag 2023 och 2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
<i>Könsfördelning inom företagsledningen:</i>				
Styrelseledamot	-	1	-	1
Övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
	0	1	0	1

Not 7 Central administration

I central administration ingår bl a kostnader för koncernledning, styrelse, data, marknadsföring, finansiella rapporter samt revisionsarvode.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Tkr	Koncern 2023-01-01 2023-12-31	Koncern 2022-01-01 2022-12-31	Moderbolag 2023-01-01 2023-12-31	Moderbolag 2022-01-01 2022-12-31
Baker Tilly Rådek AB				
Revisionsuppdrag	304	274	85	62
Summa	304	274	85	62

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2023-01-01 2023-12-31	Moderbolag 2022-01-01 2022-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	52 252	-
Utdelning från andelar i koncernföretag	-	29 090
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-11 682	-22 549
Summa	40 569	6 541

Not 9 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncern 2023-01-01 2023-12-31	Koncern 2022-01-01 2022-12-31	Moderbolag 2023-01-01 2023-12-31	Moderbolag 2022-01-01 2022-12-31
<i>Finansiella intäkter</i>				
Ränteintäkter från koncernföretag	7 000	5 600	28 764	23 553
Ränteintäkter, övriga	19	15	-	-
Övriga finansiella intäkter	22	38	-	-
Summa finansiella intäkter	7 041	5 653	28 764	23 553

Koncernens finansiella intäkter härrör från utlåning till koncernens huvudmoderföretag samt koncernens likvida medel.

DR

Not 10 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag	
	2023-01-01 2023-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Finansiella kostnader</i>						
Räntekostnader	-33 509	-27 247	-33 487	-27 232		
Kostnad vid lösen av lån	-1 180	-	-1 180	-		
Övrigt	-161	-169	-161	-169		
Summa finansiella kostnader	-34 850	-27 416	-34 828	-27 402		

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 33,5 mkr (27,2) ingår dels direkta räntekostnader om 32,2 mkr (25,1) samt 1,3 mkr (2,1) i periodiserade upplåningskostnader. I årets räntekostnader ingår räntekostnadsersättning om totalt 8,8 mkr i samband med amortering av räntebärande lån.

Not 11 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolag		Moderbolag	
	2023-01-01 2023-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	-	5 000	
Lämnade koncernbidrag	-2 705	-2 705	-1 400	
Summa	-2 705	-2 705	3 600	

Not 12 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent (20,6). Den uppskjutna skatten har värderats till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 20,6 procent beroende på när de beräknas uppkomma. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag	
	2023-01-01 2023-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt						
Aktuell skattekostnad						
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-325	-45	-	-		
Summa aktuell skatt	-325	-45	-	-		
Uppskjuten skatt						
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:						
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-659	-856	-56	-510		
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	-2 344	1 466	-	-		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	54 150	-24 030	-	-		
Summa uppskjuten skatt	51 147	-23 421	-56	-510		
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	50 822	-23 466	-56	-510		
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader						
Resultat före skatt	-226 811	115 649	30 068	6 227		
Avstämning av effektiv skatt						
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	46 723	-23 824	-6 194	-1 283		
Skatt hänförlig till tidigare år	25	-	-	-		
Effekt av ej värderade underskottsavdrag	-678	-4	-632	-		
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	2 213	2 035	-	-		
Effekt av tidigare års underskottsavdrag som ej längre värderas	-3 250	-	-	-		
Effekt av försålda förvaltningsfastigheter koncern	9 509	-	-	-		
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag	-	-	10 764	-		
Effekt av ej skattepliktig utdelning från dotterföretag	-	-	-	5 993		
Effekt av ej avdragsgill nedskrivning av andelar dotterföretag	-	-	-2 407	-4 645		
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-	-	-		
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 707	-1 674	-1 588	-574		
Övriga poster	-14	-	-	-		
Redovisad skatt	50 822	-23 466	-56	-510		

OR

2024062011589

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncern	Koncern
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	1 988 000	1 840 000
Investeringar i befintliga fastigheter	13 787	36 888
Försäljning fastigheter via försäljning av dotterbolag	-199 195	-
Värdeförändring *	-222 592	111 112
Utgående redovisat värde	1 580 000	1 988 000

* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till - 222 592 tkr (111 112) varav - 221 787 tkr (111 112) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och - 805 tkr (0) värdeförändring motsvarande resultat vid avyttring av fastigheter.

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2023 av 4 stycken fastigheter varav 1 stycken är hyreshus lokaler och 3 stycken bostadsfastigheter. Extern värdering har skett av Newsec Advisory Sweden AB för en större del av fastighetsvärdet per oktober 2023.

Tkr	Koncern	Koncern
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern värdering	990 000	1 988 000
Intern värdering	590 000	-
Utgående redovisat värde	1 580 000	1 988 000

En större del av koncernens fastighetsvärde 990 mkr är externt värderat i oktober 2023 resterande del 590 mkr internt värderat per 31 december 2023.

Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation.

Värderingen har som huvudmetod utförts genom sk kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har använts en kalkylperiod mellan tio år och elva år (viktade snittet för perioden uppgick till 10,4 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Värderingsparametrar per 2023-12-31

	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande %	0,5	3,0	2,1
Avkastningskrav, %	1,9	2,5	2,4
Kalkylränta, %	3,9	4,7	4,5
Kalkylperiod, år	10,0	11,0	10,4

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Hedvig Eleonora Förvaltnings koncernens genomsnittliga viktade avkastningskrav per 31 december 2023 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 79 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procentenheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 423,2 mkr uppåt och 275,6 mkr nedåt (alla andra värdepåverkande antagande antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan tabell:

	Förändring av driftnetto					
	mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Förändring av direktavkastningskrav	-0,50%	323,1	373,1	423,2	473,3	523,4
	-0,25%	98,3	142,5	186,6	230,8	275,0
	0,00%	-79,0	-39,5	0,0	39,5	79,0
	0,25%	-222,4	-186,7	-151,0	-115,2	-79,5
	0,50%	-340,8	-308,2	-275,6	-243,0	-210,4

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 27). Bokfört värde/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering.

Påverkan på periodens resultat

	Koncern 2023	Koncern 2022
Fastighetsintäkter	39 352	37 420
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-13 401	-10 535
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-	-

DR

Not 14 Materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 031	1 031	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-166	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	865	1 031	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-970	-902	-	-
Försäljningar och utrangeringar	166	-	-	-
Årets avskrivningar	-61	-68	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-865	-970	0	0
Utgående redovisat värde	0	62	0	0

Not 15 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	392 311	390 811
Förvärv och tillskott	1 230	1 500
Avyttringar	-61 483	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 058	392 311
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-22 549	0
Nedskrivningar	-11 682	-22 549
Återföring av nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 232	-22 549
Utgående redovisat värde	297 827	369 762

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag
Hedvig Eleonora Förvaltnings AB dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%) *	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Fastighetsaktiebolaget Falkis 6	559073-6848 Stockholm	50	100	6 897	18 546
Fastighetsaktiebolaget Valis 14	559073-6798 Stockholm	50	100	6 214	5 214
EDA15 Företagsservice AB	556672-2905 Stockholm	1 000	100	230	-
Fastighetsaktiebolaget EDA 15	559060-0127 Stockholm	50 000	100	-	61 483
Hedvig Eleonora Fastighets AB	556974-0201 Stockholm	40 000	80	74 400	74 400
Skördemannen Fastighets AB	556922-7191 Stockholm	500	100	45	61
Hjärnegatan Fastighets AB	556922-7225 Stockholm	500	100	46	63
Fastighets AB Bodarne 11	556685-8097 Stockholm	1 000	100	209 995	209 995
Utgående redovisat värde				297 827	369 762

* Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier i samtliga fall.

Innehav utan bestämmande inflytande

Hedvig Eleonora Fastighets AB

20%

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen.

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning i sammandrag		
Anläggningstillgångar	303 435	353 112
Omsättningstillgångar	1 586	5 470
Summa tillgångar	305 021	358 582
Långfristiga skulder	177 055	183 688
Kortfristiga skulder	2 715	7 372
Summa skulder	179 770	191 060
Nettotillgångar	125 251	167 522
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	68 251	110 522
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	13 650	22 104
Rapport över totalresultat		
Intäkter	6 064	3 080
Årets resultat	-42 271	321
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-42 271	321
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-8 454	64
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Kassaflöde i sammandrag		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 347	-226
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 472	-25 246
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	149	25 525
Ökning/minskning av likvida medel	25	54

Not 16 Övriga långfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	6	6	-	-
Tillkommande fordran deposition	50	-	-	-
Utgående redovisat värde	56	6	0	0

Not 17 Fordringar hos /skulder till koncernföretag

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Långfristiga fordringar				
Ingående redovisat värde	-	-	1 213 891	1 176 633
Tillkommande fordringar	280 000	280 000	3 570	28 087
Avgående fordringar	-	-	-103 691	-10 883
Kapitaliserad ränta	-	-	21 764	17 954
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-1 000	-1 500
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	5 000
Lämnade koncernbidrag	-	-	-2 705	-1 400
Utgående redovisat värde	280 000	280 000	1 131 829	1 213 891

Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	280 000	280 000	1 131 829	1 213 891
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	6 667	-	6 667	-
Summa fordringar hos koncernföretag	286 667	280 000	1 138 496	1 213 891

Specifikation av lång- och kortfristiga skulder till koncernföretag

Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	51 109	347	51 220
Summa skulder till koncernföretag	0	51 109	347	51 220

OR

2024062011592

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	135	178	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	66	160	40	40
Utgående redovisat värde	201	339	40	40

Not 19 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	50 000	50 000
Antal aktier vid årets utgång	50 000	50 000

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr.

Till årsstämman 2024 föreslås ingen utdelning.

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital för koncernen respektive moderbolaget.

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser erhållna ovillkorade aktieägartillskott till moderbolaget. Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel inom koncernen.

Under år 2017 förvärvades ett flertal dotterföretag från företag som står under gemensamt bestämmande inflytande. Prissättningen har ej skett på armlängsavstånd vilket innebär en effekt om 82,6 mkr som redovisas direkt i eget kapital benämnt "tillskott".

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 20 Upplåning, räntebärande skulder

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 012 000	1 130 000	1 012 000	1 130 000
Periodiserade låneutgifter	-3 415	-4 704	-3 415	-4 704
Summa räntebärande långfristlig upplåning	1 008 585	1 125 296	1 008 585	1 125 296
Amortering inom 2-5 år	-	-	-	-
Amortering senare än 5 år	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	-	-	-	-
Periodiserade ränteutgifter	-	-	-	-
Summa räntebärande kortfristlig upplåning	0	0	0	0
Summa räntebärande skulder	1 008 585	1 125 296	1 008 585	1 125 296

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 008,6 mkr (1 125,3). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 3,4 mkr (4,7) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 012 mkr (1 130), motsvarande en belåningsgrad på fastighetsnivå om 63,8 procent (56,6). Räntebärande lån utgör Hedvig Eleonora Förvaltnings koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Koncernens enda lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet om 1 012 mkr (1 130) med en fast räntesats om 2,19 % (2,19) som ingåtts av moderbolaget med säkerhet ställd i form av pant i aktier i dotterbolag samt pantbrev i dotterbolagets ägda fastigheter. Räntebindning samt kapitalbindningsstruktur för räntebärande skulder framgår i not 3.

Not 21 Övriga långfristiga skulder

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Ingående redovisat värde	944	956	-	-
Tillkommande skulder	15	-	-	-
Avgående skulder	-50	-12	-	-
Avytttrade koncernföretag	-894	-	-	-
Utgående redovisat värde	15	944	-	-
Varav skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0	-	-

DR

Not 22 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Skattemässiga underskottsavdrag vilka utgör underlag för redovisad uppskjuten skattefordran uppgår till 22,0 mkr (36,6), vilka har beräknats med skattesatsen 20,6 procent (20,6). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2023 till 145,9 mkr (125,9). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 27,5 mkr (18,6), varav värderade per 31 december 2023, 0 mkr (0,3). Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 550,6 mkr (577,2) och den temporära skillnaden uppgår till 1 029,4 mkr (1 410,8). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till 364,3 mkr (627,2). Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader har beräknats till 20,6 procent (20,6).

Uppskjuten skattefordran

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
<i>Skatt avseende:</i>				
Skattemässiga underskott i koncernföretag:				
Ingående balans	2 160	3 016	56	566
Förändring i resultaträkningen	-659	-856	-56	-510
Utgående redovisat värde	1 500	2 160	0	56
<i>Skatt avseende:</i>				
Räntor med avdragsbegränsning				
Ingående balans	5 384	3 918	-	-
Förändring i resultaträkningen	-2 344	1 466	-	-
Utgående redovisat värde	3 040	5 384	0	0
Utgående redovisat värde	4 540	7 543	0	56

Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde		
Ingående balans	-129 206	-105 176
Förändring i resultaträkningen	54 150	-24 030
Utgående redovisat värde	-75 056	-129 206
Summa utgående redovisat värde	-75 056	-129 206
Uppskjuten skatteskuld netto redovisat värde	-70 516	-121 663

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Upplupna räntor och finansiella kostnader	5 418	6 049	5 418	6 049
Upplupna fastighetskostnader	741	579	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	9 262	11 121	-	-
Övriga poster inklusive revisionsarvode	369	225	219	50
Summa	15 789	17 974	5 636	6 099

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	1 012 000	1 130 000	-	-
Företagsinteckningar	2 500	2 500	-	-
Andelar i koncernföretag	626 891	896 604	297 597	369 762
	1 641 391	2 029 104	297 597	369 762

För moderbolagets åtaganden har dessutom ställts säkerhet i form av inteckningar i dotterbolags fastigheter med 1 012 000 tkr (1 130 000).

JR

Not 25 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern		Moderbolag	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Kassaflöden				
Erhållna räntor	41	53	-	-
Erlagda räntor	-34 193	-25 274	-34 170	-25 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	61	68	-	-
Upplupen och kapitaliserad ränteintäkt	-7 000	-5 600	-	-
Upplupen räntekostnad	-632	69	-	-
Periodiserad låneavgift	1 289	2 073	-	-
	-6 281	-3 391	0	0
Försäljning av tillgångar via dotterföretag				
Nettolikviden bestod av följande poster:				
Förvaltningsfastigheter	199 995	-	-	-
Rörelsefordringar	835	-	-	-
Likvida medel	10	-	-	-
Skulder koncernföretag	-82 813	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-894	-	-	-
Kortfristiga rörelseskulder	-2 597	-	-	-
Summa nettotillgångar	114 535	0		
Tillkommer: Erhållen fordran koncernföretag	82 813	-	-	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-10	-	-	-
Påverkan på likvida medel	197 338	0		

Not 26 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern och moderbolag Tkr	2023-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Periodisering låneomkostnader	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	1 125 296	-118 000	1 289	1 008 585
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 125 296	-118 000	1 289	1 008 585

Koncern och moderbolag Tkr	2022-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Periodisering låneomkostnader	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	1 123 223	-	2 073	1 125 296
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 123 223	0	2 073	1 125 296

JR

2024062011595

Not 27 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering.

Koncern Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	286 667	280 000		
Andra långfristiga fordringar	56	6		
Kundfordringar	2 474	2 933		
Övriga fordringar	560	4 415		
Likvida medel	18 317	6 582		
Räntebärande skulder			-979 304	-1 106 549
Leverantörsskulder			-9 134	-7 585
Skulder till koncernföretag			-	-51 109
Övriga skulder			-2 045	-1 277
Upplupna kostnader			-6 527	-6 853
Summa	308 074	293 936	-997 010	-1 173 373

Moderbolag Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 138 496	1 213 891		
Övriga fordringar	551	-		
Kassa och bank	10 605	28		
Räntebärande skulder			-979 304	-1 106 549
Leverantörsskulder			-35	-7
Skulder till koncernföretag			-347	-51 120
Övriga skulder			-1 748	-
Upplupna kostnader			-5 636	-6 099
Summa	1 149 652	1 213 919	-987 070	-1 163 775

Verkliga värden

Det redovisade värdet för långfristiga fastförentade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen och moderbolaget 32,7 mkr (23,5) se not 3.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras enligt följande nivåer:

Finansiella instrument i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättnings tjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Finansiella instrument i nivå 2.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2.

Finansiella instrument i nivå 3.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har 23 februari 2024 tecknat avtal om att avyttra 49,9% av aktierna i Hedvig Eleonora Holding AB. Frånträdet av aktierna har skett 12 mars 2024 till köparen Tulia AB.

Huvudmoderföretaget Kvalitena AB (publ) har i februari 2024 beviljats företagsrekonstruktion av Stockholms Tingsrätt som tillåts fortsätta till i första hand 23 maj 2024. Syfte är att under ordnade och kontrollerade former sälja tillräckligt med tillgångar för att så snart som möjligt till fullo reglera Kvalitenas samliga skulder.

OR

Not 29 Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Tkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Räntelntäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen						
<i>Närstående relation</i>						
Moderföretag och huvudmoderföretag	-	-	7 000	5 600	-	-
Koncernföretag	3 174	2 812	-	-	-686	-623
Summa	3 174	2 812	7 000	5 600	-686	-623

Moderbolaget						
<i>Närstående relation</i>						
Moderföretag och huvudmoderföretag	-	-	7 000	5 600	-	-
Dotterföretag	-	-	21 764	17 953	-	-
Summa	0	0	28 764	23 553	0	0

Tkr	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen				
<i>Närstående relation</i>				
Moderföretag och huvudmoderföretag	286 667	280 000	-	-51 109
Summa	286 667	280 000	0	-51 109

Moderbolaget				
<i>Närstående relation</i>				
Moderföretag och huvudmoderföretag	286 667	280 000	-	-51 109
Dotterföretag	851 829	933 891	-347	-111
Summa	1 138 496	1 213 891	-347	-51 220

Transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Försäljning av varor och tjänster till koncernföretag avser hyra av lokaler 3,2 mkr (2,8). Inköp från koncernföretag 0,7 mkr (0,6) avser förvaltningstjänster.

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	401 105 431
Årets resultat	30 011 969
Kronor	431 117 400
<hr/>	
I ny räkning överföres	431 117 400
Kronor	431 117 400

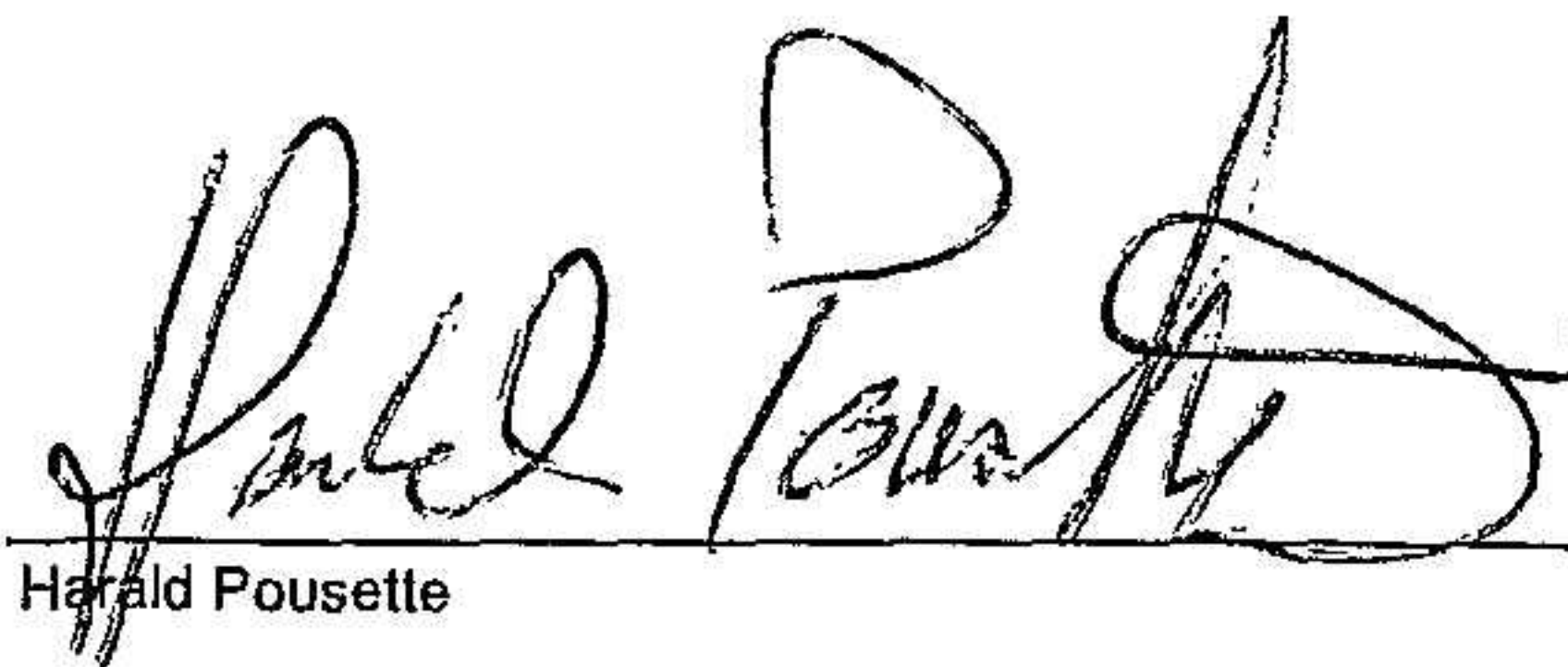
Styrelsens intygande

Styrelsen intygar härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt av EU antagna IFRS samt årsredovisningslagen, med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer, och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 16,5 2024



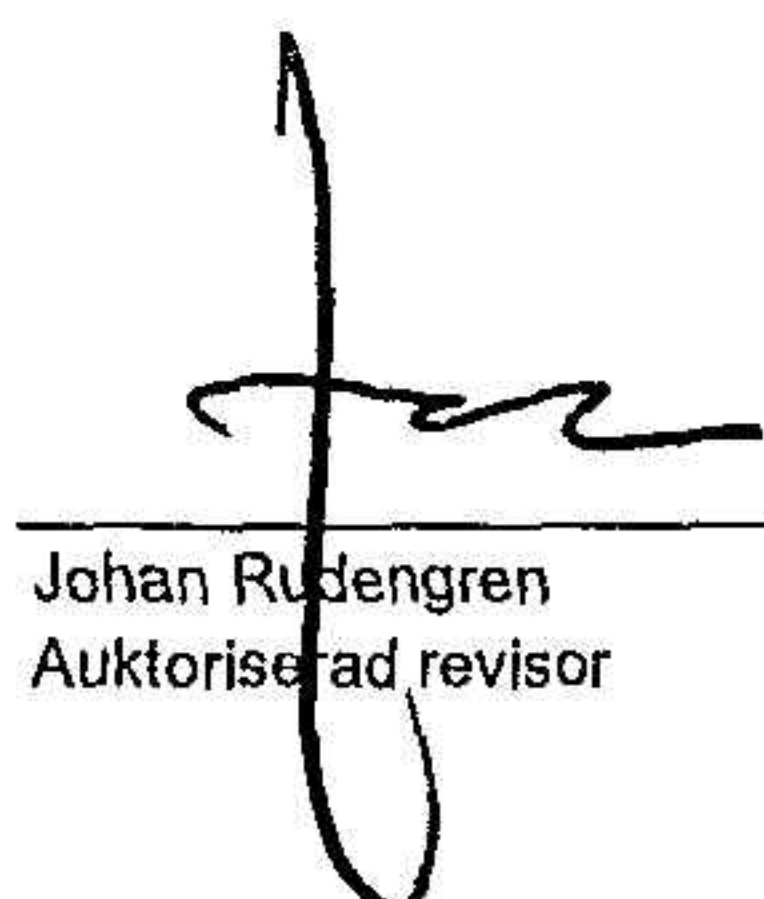
André Akerlund
Ordförande



Harald Pousette

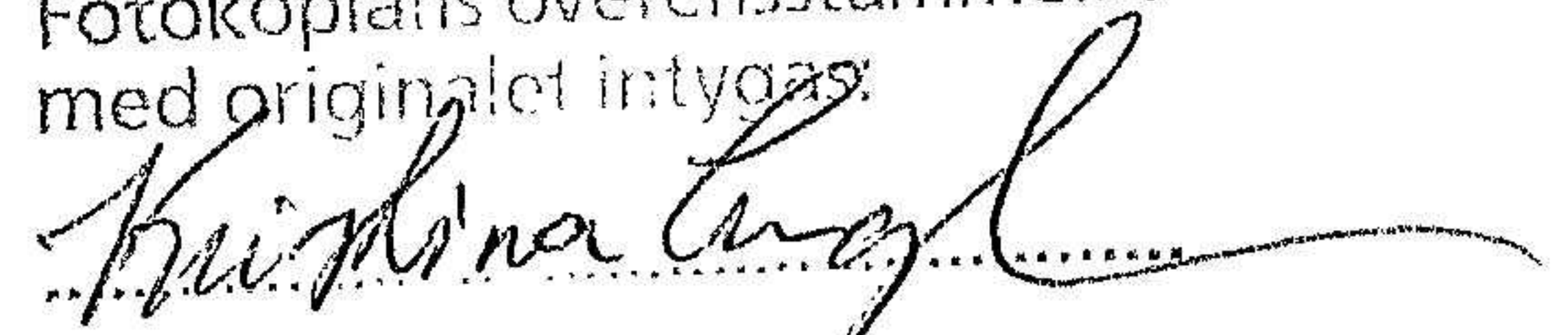
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats
Baker Tilly Rådek AB

22,5 2024



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas



Kristina Englund

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedvig Eleonora Förvaltnings AB
Org.nr 559089-3235

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hedvig Eleonora Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. 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 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 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Hedvig Eleonora Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget



till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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.

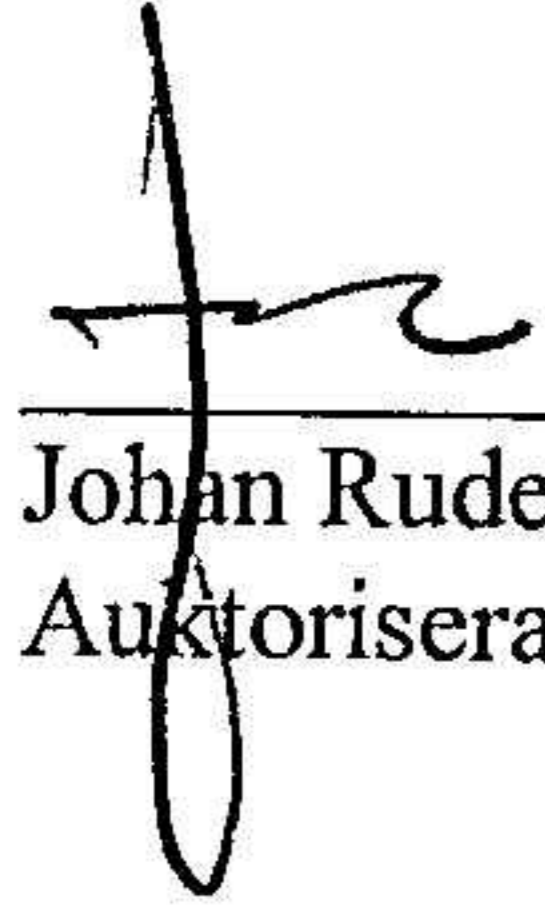
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. 

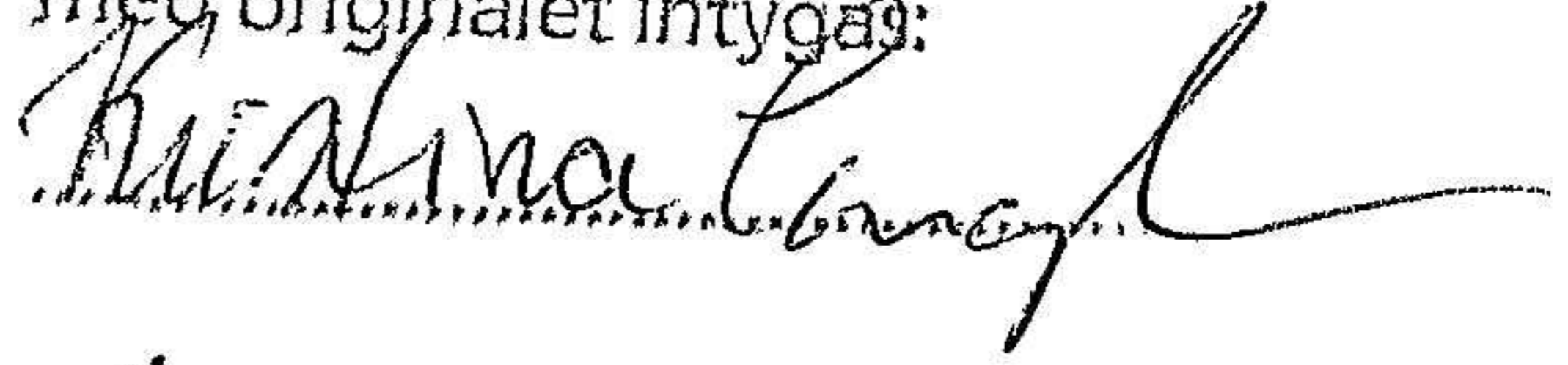
Eskilstuna den 22 maj 2024

Baker Tilly Rådek AB



Johan Rudengren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Kristina Englund

2024062011601