

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB
559033-9866
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 8 juli 2024



Henrik Börjesson

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB

559033-9866

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Koncernens verksamhet är förvaltning, förmedling och förädling av fastigheter. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och har varit det under året.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ökade räntekostnader och stigande energikostnader påverkar bolaget negativt.

Koncernen har kunnat parera delar av dessa ökade kostnader med ökade hyresintäkter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förvärvet av fastighetsbolaget Omställningsbara hus Sverige AB blev förskjutet och planeras ske år 2024. Bolaget äger en liten hyresfastighet på Eklandagatan i Göteborg. Planering pågår att renovera denna fastighet under 2023 och 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	22 630	19 121	14 338	14 042
Resultat efter finansiella poster	2 465	3 547	17 856	5 627
Soliditet (%)	29,0	28,0	26,0	24,0
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	466	251	13 619	-23
Soliditet (%)	56,5	50,0	41,0	1,0

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	42 089 070	26 108 182	559 911	68 807 163
Koncernanpassning dotterbolag			-255 640		-255 640
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		3 577	-3 577		0
Årets resultat			1 717 682	36 990	1 754 672
Belopp vid årets utgång	50 000	42 092 647	27 566 647	596 901	70 306 195

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	13 802 643	251 267	14 103 910
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		251 267	-251 267	0
Årets resultat			465 730	465 730
Belopp vid årets utgång	50 000	14 053 910	465 730	14 569 640

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 053 910
årets vinst	465 730
	14 519 640
disponeras så att i ny räkning överföres	14 519 640
	14 519 640

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Nettoomsättning	22 629 636	19 120 764
Övriga rörelseintäkter	85 625	250 000
	22 715 261	19 370 764
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-9 638 893	-8 283 599
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 918 158	-3 846 392
	-13 557 051	-12 129 991
Rörelseresultat	9 158 210	7 240 773
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 292 458	113 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 986 155	-3 807 455
	-6 693 697	-3 693 776
Resultat efter finansiella poster	2 464 513	3 546 997
Resultat före skatt	2 464 513	3 546 997
Skatt på årets resultat	-722 923	-931 252
Uppskjuten skatt	13 082	-184 767
Minoritetens andel i årets resultat	-36 990	-94 434
Årets resultat	1 717 682	2 336 544

Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	197 519 505	201 566 429
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	1 589	9 526
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	11 478 457	10 545 479
		208 999 551	212 121 434

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	5, 6	10 190 208	10 190 208
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 017 309	2 017 309
Andra långfristiga fordringar	7	8 679 562	8 261 521
		20 887 079	20 469 038
Summa anläggningstillgångar		229 886 630	232 590 472

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 447 225	1 179 191
Fordringar hos intresseföretag		1 838 780	1 169 967
Övriga fordringar		1 004 270	1 816 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 204 864	1 552 515
		5 495 139	5 718 361

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		6 692 779	8 183 679
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

236 579 409 240 774 151

Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		50 000	50 000
Bundna reserver	9	42 092 647	42 089 070
Fria reserver		25 848 965	23 771 638
Årets resultat		1 717 682	2 336 544
Summa eget kapital		69 709 294	68 247 252

Minoritetsintresse

Minoritetsintresse		596 901	559 911
--------------------	--	---------	---------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	10	12 451 916	12 502 078
		12 451 916	12 502 078

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	142 355 364	143 226 790
Övriga skulder		5 080 482	4 274 273
		147 435 846	147 501 063

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 155 000	5 185 074
Leverantörsskulder		45 000	707 274
Skulder till intresseföretag		0	2 438 135
Aktuella skatteskulder		1 691 239	1 972 019
Övriga skulder		223 573	707 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 270 640	954 123
		6 385 452	11 963 847

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

236 579 409 240 774 151

Koncernens Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01
-2023-12-31 2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	2 464 513	3 546 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	3 918 158	3 846 392
Betald skatt	-1 003 703	-1 250 322

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 378 968 6 143 067

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	-268 034	-568 286
Förändring av kortfristiga fordringar	491 256	22 998 357
Förändring leverantörsskulder	-662 274	608 087
Förändring av kortfristiga skulder	-4 916 121	-597 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 795	28 583 246

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-644 297	-6 078 823
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-581 959	-2 286 145
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 226 256	-8 364 968

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-65 217	-19 313 843
Utbetald utdelning	0	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 217	-21 813 843

Årets kassaflöde

-1 267 678 -1 595 565

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 465 318	4 060 883
Likvida medel vid årets slut	1 197 640	2 465 318

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		0	0
		0	0
Rörelseresultat		0	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	13	0	700 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		945 811	142 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 081	-591 497
		465 730	251 267
Resultat efter finansiella poster		465 730	251 267
Resultat före skatt		465 730	251 267
Årets resultat		465 730	251 267

Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	5 048 390	5 048 390
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5, 6	50 000	50 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	560 973	689 467
Andra långfristiga fordringar	7	6 868 398	5 829 113
		12 527 761	11 616 970
Summa anläggningstillgångar		12 527 761	11 616 970

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		15 623 187	16 673 808
Övriga fordringar		491	482
		15 623 678	16 674 290

Summa omsättningstillgångar **15 623 678** **16 674 290**

SUMMA TILLGÅNGAR **28 151 439** **28 291 260**

Moderbolagets Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

14 053 910

13 802 643

Årets resultat

465 730

251 267

14 519 640

14 053 910

Summa eget kapital

14 569 640

14 103 910

Långfristiga skulder

17

Övriga skulder

4 136 364

6 929 136

Summa långfristiga skulder

4 136 364

6 929 136

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

9 445 435

7 258 214

Summa kortfristiga skulder

9 445 435

7 258 214

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 151 439

28 291 260

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

465 730

251 267

Betald skatt

-9

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

465 721

251 267

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

3 431 032

10 381 817

Förändring av kortfristiga skulder

-193 190

-3 089 752

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 703 563

7 543 332

Investeringsverksamheten

Förändring av finansiella anläggningstillgångar

-910 791

-4 962 354

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-910 791

-4 962 354

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-2 792 772

-2 580 978

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 792 772

-2 580 978

Årets kassaflöde

0

0

Likvida medel vid årets slut

0

0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	25-50 år
-----------	----------

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer,

som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Byggnader och mark Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 250 640	223 500 642
Justering i samband med koncernanpassning av DB	325 000	
Genom förvärv av bolag		1 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 575 640	225 250 642
Ingående avskrivningar	-23 684 213	-20 166 394
Justering i samband med koncernanpassning av DB	-53 580	
Årets avskrivningar	-4 318 342	-4 053 725
Genom förvärv av bolag		535 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 056 135	-23 684 213
Utgående redovisat värde	197 519 505	201 566 429

**Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 540	693 541
Försäljningar/utrangeringar		-325 001
Omklassificeringar	203 955	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	572 495	368 540
Ingående avskrivningar	-359 014	-444 709
Försäljningar/utrangeringar		127 582
Omklassificeringar	-208 717	
Årets avskrivningar	-3 175	-41 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-570 906	-359 014
Utgående redovisat värde	1 589	9 526

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 545 479	6 076 877
Inköp	932 978	4 468 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 478 457	10 545 479
Utgående redovisat värde	11 478 457	10 545 479

**Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 190 208	10 190 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 190 208	10 190 208
Utgående redovisat värde	10 190 208	10 190 208

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Försäljningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

**Not 6 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Custom Estate Kville 29:a AB	50%	25 000
Rönnerberga Specialfastigheter	50%	25 000
Solidutveckling Nordic AB	50%	3 196 908
Positivum AB	28%	6 943 300
		10 190 208

	Org.nr	Säte
Custom Estate Kville 29:a AB	559090-4917	Göteborg
Rönnerberga Specialfastigheter	556983-9276	Göteborg
Solidutveckling Nordic AB	556795-3947	Göteborg
Positivum AB	556920-3739	Göteborg

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Custom Estate Kville 29:a AB	50%	250	25 000
Rönnerberga Specialfastigheter	50%	250	25 000
			50 000

	Org.nr	Säte
Custom Estate Kville 29:a AB	559090-4917	Göteborg
Rönnerberga Specialfastigheter	556983-9276	Göteborg

**Not 7 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 261 521	7 992 685
Tillkommande fordringar	418 041	268 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 679 562	8 261 521
Utgående redovisat värde	8 679 562	8 261 521

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 829 113	1 480 278
Tillkommande fordringar	1 039 285	4 348 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 868 398	5 829 113
Utgående redovisat värde	6 868 398	5 829 113

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	58 247	22 515
Övr interimfordringar	630 000	630 000
Hyror	516 617	900 000
	1 204 864	1 552 515

**Not 9 Bundna reserver
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	42 089 070	42 106 044
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-524 953	-644 234
Förändring obeskr reserver	528 530	
Förvärv		0
Omklassificering		627 260
Belopp vid årets utgång	42 092 647	42 089 070

**Not 10 Avsättningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	12 502 078	12 481 885
Årets avsättningar	158 620	162 740
Under året återförda belopp	-208 782	-142 547
	12 451 916	12 502 078

**Not 11 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Företagets banklån om 145 510 364 kronor (148 411 864 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	142 355 364	143 226 790
	142 355 364	143 226 790
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 155 000	5 185 074
	3 155 000	5 185 074

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	460 648	236 400
Förutbetalda intäkter	731 492	639 223
Övrigt	78 500	78 500
	1 270 640	954 123

**Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023	2022
Erhållna utdelningar, anteciperad	0	700 000
	0	700 000

**Not 14 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 048 390	4 448 390
Inköp		1 000 000
Återbetalning tillskott		-400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 048 390	5 048 390
Utgående redovisat värde	5 048 390	5 048 390

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Koncernen

Moderbolaget

HFFN Majorna AB	100%	500	50 000
Custom Estate Kålltorp AB	100%	500	1 140 000
Customs Estate AB	100%	500	2 000 000
HFFN Gula Villan AB	100%	1 000	100 000
Flygplatslagret i Landvetter AB	100%	500	50 000
Airport Vehicle Service i Härryda AB	100%	500	1 575 390
HFFN Utby AB	66%	330	33 000
HFFN Fastighetsutveckling AB	100%	500	50 000
Göteborg Skår Fastighets AB	100%	500	50 000
			5 048 390

	Org.nr	Säte
HFFN Majorna AB	556987-5650	Göteborg
Custom Estate Kålltorp AB	559057-2730	Göteborg
Customs Estate AB	556412-3296	Göteborg
HFFN Gula Villan AB	556412-3296	Göteborg
Flygplatslagret i Landvetter AB	556586-1209	Göteborg
Airport Vehicle Service i Härryda AB	556922-3596	Göteborg
HFFN Utby AB	556667-2308	Göteborg
HFFN Fastighetsutveckling AB	559090-4917	Göteborg
Göteborg Skår Fastighets AB	559136-5118	Göteborg

Not 16 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	689 467	675 948
Tillkommande fordringar		13 519
Avgående fordringar	-128 494	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	560 973	689 467
Utgående redovisat värde	560 973	689 467

Not 17 Långfristiga skulder
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	129 735 364	122 439 509
	129 735 364	122 439 509

Moderbolaget

Det finns ingen upprättad amorteringsplan

Not 18 Eventualförpliktelser
Koncernen

Enligt styrelsens bedömning är att koncernen inte har några eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Moderbolaget

Conventas avtal finns upprättat

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Borgen skulder i dotterbolag	53 154 010	54 333 010
	53 154 010	54 333 010

Not 19 Ställda säkerheter
Koncernen

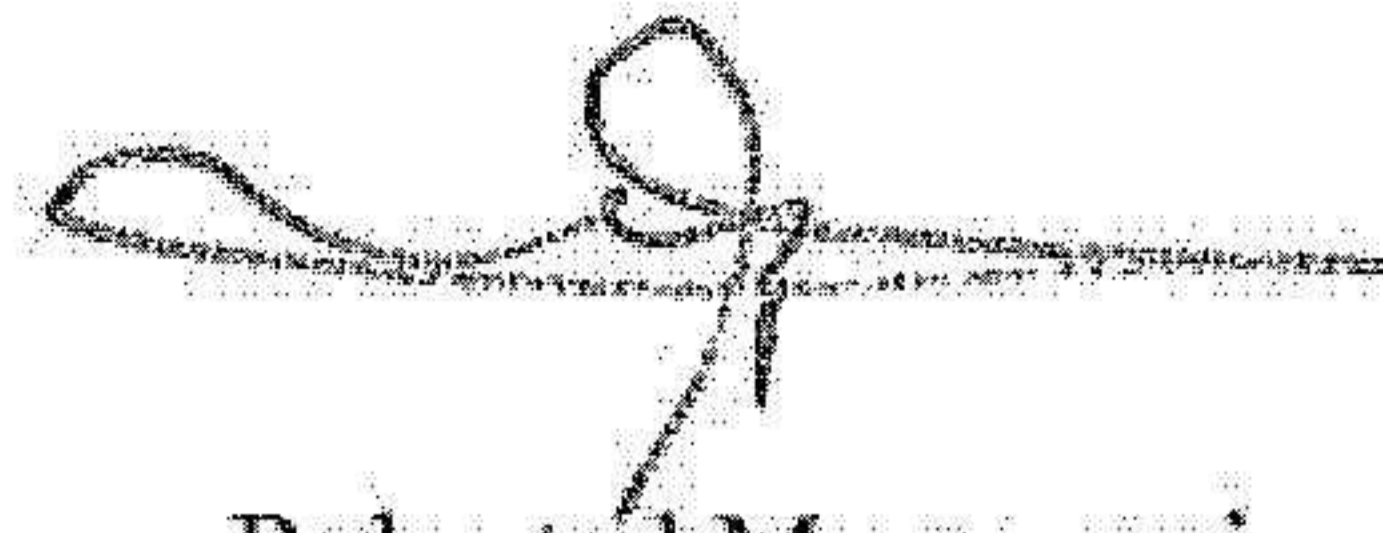
	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

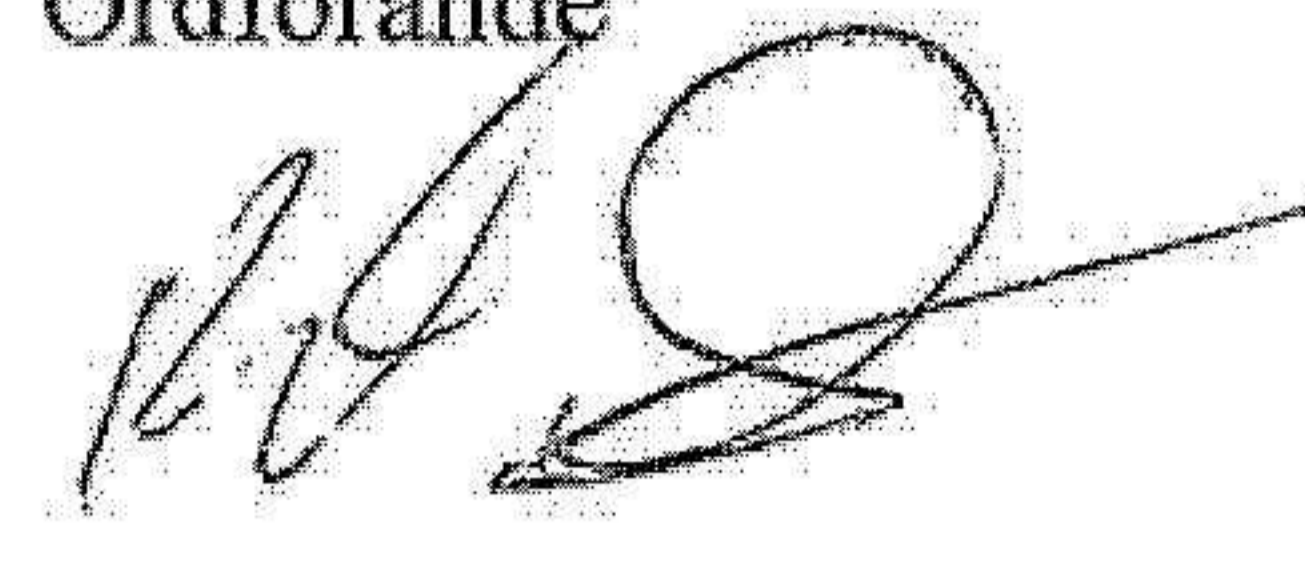
Företagsinteckning	600 000	600 000
	600 000	600 000

Fastighetsinteckning	163 259 908	166 138 000
	163 259 908	166 138 000

Göteborg den 30 juni 2024


Henrik Börjesson
Ordförande


Robert el Moussaoui


Patrik Lilja

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2024


Carl Bengtsson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB
Org.nr 559033-9866

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023 har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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. *W*

Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB, Org.nr 559033-9866

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB, Org.nr 559033-9866

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen. *W*


Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB, Org.nr 559033-9866

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 30 juni 2024



Carl Oscar Bengtsson
Auktoriserad revisor

**Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:** 
CARL BENGTSSON

Hållbar Fastighetsförvaltning Norden AB, Org.nr 559033-9866