

Styrelsen för

## Hedvig Eleonora Förvaltnings AB

Org nr 559089-3235

får härmed avge

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
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
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Underskrifter	32

### 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 2023-04-28. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-15

  
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 2022. 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 2022 uppgick koncernens balansomslutning till 2 282,3 (2 126,5) Mkr och eget kapital till 957,2 (865,1) 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 2022 uppgick det totala fastighetsvärdet i samtliga dotterbolag till 1 988 (1 840) 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.

### *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.

## Finansiering

Hedvig Eleonoras verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 957,2 (865,1) Mkr. Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 125,3 (1 123,2) Mkr. I enlighet med bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 4,7 (6,8) mkr av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneavgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 130 (1 130) Mkr. Redovisade räntebärande skulder

utgörs av skuld till kreditinstitut. Per 2022-12-31 utgör koncernens enda räntebärande lån av att seniort säkerställt lån om 1 130 Mkr med en fast räntesats om 2,19 %. Räntekostnader uppgår till 27,2 (23,2) Mkr.

### Resultatutveckling

Under året uppgick hyresintäkterna till 37,4 (33,4) Mkr och fastighetskostnaderna till 10,5 (13,9) Mkr vilket medförde ett driftnetto om 26,9 (19,5) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 4,5 (- 3,0) Mkr. Resultatet före skatt uppgick till 115,6 (128,2) Mkr.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### 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 värderingsföretag 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

OR

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 fastighetskatt 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.

#### **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.

JR

**Koncernens finansiella utveckling**

(Mkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	37,4	33,4	42,3	42,6
Driftnetto	26,9	19,5	27,1	25,7
Resultat före skatt	115,6	128,2	38,9	84,6
Balansomslutning	2 282,3	2 126,5	1 852,4	1 991,8
Soliditet (%)	41,9	40,7	51,6	45,8

**Moderbolagets finansiella utveckling**

(Mkr)	2022	2021	2019	2019
Resultat före skatt	6,2	- 2,5	133,5	0,1
Balansomslutning	1 583,8	1 568,1	1 430,9	1 436,9
Soliditet (%)	25,3	25,2	41,3	31,7

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står:

(SEK)

balanserat resultat	395 387 669
årets resultat	5 717 762
	<hr/>
	401 105 431

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balanseras	401 155 431
	<hr/>
	401 155 431

DR

**Koncernens resultaträkning**

Tkr	Not 1,2,3,27,29	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	4	37 420	33 376
Fastighetskostnader	5	-10 535	-13 870
<b>Driftsnetto</b>		<b>26 885</b>	<b>19 506</b>
Central administration	6,7	-584	-751
Finansiella intäkter	9	5 653	1 541
Finansiella kostnader	10	-27 416	-23 328
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>4 537</b>	<b>-3 032</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	111 112	131 221
<b>Resultat före skatt</b>		<b>115 649</b>	<b>128 189</b>
Skatt på årets resultat	12	-23 466	-29 444
<b>Årets resultat</b>		<b>92 183</b>	<b>98 745</b>

**Koncernens rapport över totalresultat**

Årets resultat	92 183	98 745
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Övrigt totalresultat för året, efter skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>92 183</b>	<b>98 745</b>
<i>Summa totalresultat för året hänförligt till:</i>		
Moderbolagets aktieägare	92 119	92 118
Innehav utan bestämmande inflytande	64	6 627
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>92 183</b>	<b>98 745</b>

DR

## Koncernens balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1,2,3,27,29		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 988 000	1 840 000
Materiella anläggningstillgångar	14	62	129
		<b>1 988 062</b>	<b>1 840 129</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	17	280 000	280 000
Övriga långfristiga fordringar	16	6	6
		<b>280 006</b>	<b>280 006</b>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<b>2 268 068</b>	<b>2 120 135</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	2 933	1 608
Övriga fordringar		4 415	375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	339	260
Likvida medel		6 582	4 128
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<b>14 268</b>	<b>6 371</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 282 336</b>	<b>2 126 506</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	19		
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		546 572	546 572
Balanserade vinstmedel inkl årets resultat		388 521	296 402
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		<b>935 143</b>	<b>843 024</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		22 104	22 040
<i>Summa eget kapital</i>		<b>957 247</b>	<b>865 064</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	20,26	1 125 296	1 123 223
Övriga långfristiga skulder	21	944	956
Uppskjuten skatteskuld	22	121 663	98 242
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<b>1 247 903</b>	<b>1 222 421</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		7 585	10 240
Skulder till koncernföretag	17	51 109	11 706
Skatteskulder		185	670
Övriga skulder		333	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	17 974	16 405
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<b>77 185</b>	<b>39 021</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 282 336</b>	<b>2 126 506</b>

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

JR

2023062004583

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Not 19	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital 2021-01-01		50	546 572	394 284	940 906	15 413	956 319
Lämnad utdelning				-190 000	-190 000	0	-190 000
Årets resultat				92 118	92 118	6 627	98 745
Övrigt totalresultat			-	-	0	-	0
Summa totalresultat för året		0	0	92 118	92 118	6 627	98 745
Utgående eget kapital per 2021-12-31		50	546 572	296 402	843 024	22 040	865 064
Ingående eget kapital per 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
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

2023062004384

JR

## Koncernens rapport över kassaflöde

Tkr	Not 25	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		4 537	-3 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-3 391	1 188
Betald inkomstskatt		-530	-1 506
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		617	-3 350
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-5 443	39
Förändring av rörelseskulder		-834	7 364
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		-5 661	4 053
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i befintliga fastigheter		-36 888	-36 776
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-	-3
Uttlåning till koncernföretag		-1 016	-293 600
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		-37 904	-330 379
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna räntebärande skulder		-	316 000
Upptagna lån från koncernföretag		46 019	13 253
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		46 019	329 253
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 454</b>	<b>2 927</b>
Likvida medel vid årets ingång		4 128	1 201
Årets kassaflöde		2 454	2 927
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>6 582</b>	<b>4 128</b>

DR

2023062004385

**Moderbolagets resultaträkning**

Tkr	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>	1,2,3,29		
Nettoomsättning	4	-	-
		0	0
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-	-
Övriga externa kostnader	7	-65	-404
Personalkostnader	6	-	-
		-65	-404
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-65</b>	<b>-404</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	6 541	600
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	23 553	18 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-27 402	-23 278
		2 693	-3 804
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 627</b>	<b>-4 209</b>
Bokslutsdispositioner	11	3 600	1 700
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 227</b>	<b>-2 509</b>
Skatt på årets resultat	12	-510	-2 560
<b>Årets resultat</b>		<b>5 718</b>	<b>-5 069</b>

**Rapport över totalresultat för moderbolaget**

Tkr	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Årets resultat</b>	<b>5 718</b>	<b>-5 069</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>	0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat för året</b>	<b>5 718</b>	<b>-5 069</b>

JR

2023062004386

**Moderbolagets balansräkning**

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1,2,3,27,29		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	369 762	390 811
Fordringar hos koncernföretag	17	1 213 891	1 176 633
Uppskjuten skattefordran	22	56	566
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 583 710</b>	<b>1 568 011</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	40	49
		40	49
Kassa och bank		28	81
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>68</b>	<b>130</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 583 778</b>	<b>1 568 141</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		395 388	400 457
Årets resultat		5 718	-5 069
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>401 105</b>	<b>395 388</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>401 155</b>	<b>395 438</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	20,26	1 125 296	1 123 223
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 125 296</b>	<b>1 123 223</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
<i>Leverantörsskulder</i>			
Skulder till koncernföretag	17	7	2 507
Skulder till koncernföretag	17	51 220	40 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	6 099	6 031
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 326</b>	<b>49 480</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 583 778</b>	<b>1 568 141</b>

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

JR

2023062004387

**Moderbolagets förändringar i eget kapital**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Tkr</b>				
<b>Ingående balans 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>455 809</b>	<b>134 648</b>	<b>590 507</b>
Föregående års resultat omföres		134 648	-134 648	0
Lämnad utdelning		-190 000		-190 000
Årets resultat			-5 069	-5 069
<b>Belopp vid årets utgång 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>400 457</b>	<b>-5 069</b>	<b>395 438</b>
<b>Tkr</b>				
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>400 457</b>	<b>-5 069</b>	<b>395 438</b>
Föregående års resultat omföres		-5 069	5 069	0
Årets resultat			5 718	5 718
<b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>395 388</b>	<b>5 718</b>	<b>401 155</b>

DR

2023062004388

**Moderbolagets kassaflödesanalys**

Tkr	Not 25	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-65	-405
Betalda räntor		-25 260	-20 680
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>		-25 325	-21 085
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		8	683
Förändring av rörelseskulder		-2 535	2 161
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		-27 852	-18 241
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av aktier i dotterföretag		-	-3
Utlåning till koncernföretag		-29 103	-311 487
Återbetalning lån till koncernföretag		10 883	313
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		-18 220	-311 178
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna räntebärande skulder		-	316 000
Upptagna lån från koncernföretag		46 019	13 254
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		46 019	329 254
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-54</b>	<b>-165</b>
Likvida medel vid årets ingång		81	247
Årets kassaflöde		-54	-165
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>		<b>28</b>	<b>81</b>

DR

2023062004589

## Tilläggsupplysningar - noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

Hedvig Eleonora Förvaltnings AB, org.nr 559089-3235, är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Strandvägen 5a, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 19 april 2023. 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 föranleds 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. Finansiella skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, vilka är värderade till verkligt värde via koncernens resultat. 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 2022 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte föranlett någon förändring i redovisningsprinciperna.

#### Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2022 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. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Hedvig Eleonora Förvaltnings bedömning för samtliga genomförda förvärv innebär 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.

*Rörelseförvärv.* Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallad förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan tillgångens verkliga värde och deras skattemässiga värde.

OR

**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 eventalförpliktelser. 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 eventalförpliktelser. 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.

**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****Hyresintäkter**

Hyresintäkter 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 av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

**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. Realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

DR

### Förvaltningsresultat

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

### 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 räntederivatinstrument, 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. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13.

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 kontraktssenliga kassaflöden och innehåller i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar, främst moms- och skattefordringar, samt fordringar hänförlig 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.

DR

#### **Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

#### **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.

#### **Långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar**

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehåses 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 innehåses 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 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 försäljningskostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar 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. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

#### **Inventarier**

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningen sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten. När inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärde när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. 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. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifter för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

#### **Avskrivningsprinciper inventarier**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder, inventarier fem år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

#### **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.

DR

**Nedskrivningar**

Det redovisade värdet på koncernens tillgångar provas 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.

**Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Kvaliteten åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

**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.

**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.

DR

#### **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.

DR

### 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 27,2mkr (23,2). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 125,3 mkr (1 123,2). I enlighet med Hedvig Eleonora Förvaltnings redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 4,7 mkr (6,8) av de räntebärande skulderna redovisats som förutbetalda ränta. Rensat för denna periodisering uppgår således de totala räntebärande skulderna till 1 130 mkr (1 130). Koncernens enda lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet om 1 130 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 1 106,5 mkr (1 130,5) vid periodens utgång för dessa lån där redovisat värde uppgår till 1 130 mkr (1 130). Se not 27. Nuvarande räntebindning uppgår till 3,72 år (4,72). Räntebindningsstrukturen vid periodens utgång framgår av nedanstående tabell.

#### Räntebindningsstruktur 2022-12-31

##### Hedvig Eleonora Förvaltnings koncern och moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parentes.

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)		Snittränta (%)	Andel (%)
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026-	1 130,0	(1 130,0)	2,19	100,0
<b>Summa</b>	<b>1 130,0</b>	<b>(1 130,0)</b>	<b>2,19</b>	<b>100,0</b>

#### Finansierings, refinansierings- och likviditetsrisk

Hedvig Eleonora Förvaltnings direkta finansieringsrisk bedöms vara låg då Bolaget har en soliditet om 41,9% (40,7) 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 56,6%). Lånen är uteslutande upptagna från kreditgivare med hög kredit rating. Bolaget uppfyller med marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Kapitalbindningsstrukturen för koncernens lån per den 31 december 2022 framgår på nästkommande sida.

#### Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31

##### Hedvig Eleonora Förvaltnings koncern och moderbolag

Jämförelsetal föregående år inom parentes.

Förfallotidpunkt (år)	Lånebelopp (Mkr)		Andel (%)
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026-	1 130,0	(1 130,0)	100,0
<b>Summa</b>	<b>1 130,0</b>	<b>(1130,0)</b>	<b>100,0</b>

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 3,72 år (4,72).

JK

**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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	2 933	1 608	-	-
Fordringar hos koncernföretag	280 000	280 000	1 213 891	1 176 633
Övriga långfristiga fordringar	6	6	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	4 415	375	-	-
Upplupna intäkter	-	-	-	-
Likvida medel, kassa och bank	6 582	4 128	28	81
<b>Summa</b>	<b>293 936</b>	<b>286 117</b>	<b>1 213 919</b>	<b>1 176 714</b>

Förfallotider för kundfordringar anges nedan.

**Nedskrivningar**

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
Kundfordringar	2 933	1 608
Reserv osäkra kundfordringar	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>2 933</b>	<b>1 608</b>
<b>Förfallostruktur kundfordringar</b>		
Förfallet 0-29 dgr	2 549	1 535
Förfallet 30-89 dgr	350	58
Förfallet 90- dgr	34	16
Reserv osäkra kundfordringar	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>2 933</b>	<b>1 608</b>

Merparten av Bolagets kundfordringar är betalda under 2023, 2 575 tkr.

DR

**Not 4 Intäkternas fördelning****Hyresintäkter**

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

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31		2021-01-01 2021-12-31		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyra bostäder	6 851		6 862		-	-
Hyra lokaler	30 569		26 514		-	-
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>37 420</b>		<b>33 376</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

För räkenskapsåret 2022 uppgick koncernens nettoomsättning till 37,4 mkr (33,4) 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 indexuppräknig av grundhyran.

Koncernens största hyresgäst 2022, Svenskt Tenn AB svarade för 24,7 % 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 3,8 år.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, mkr	Andel
2023	12	1 627	12,0	23,6%
2024	5	974	7,0	13,7%
2025	3	253	1,4	2,7%
2026	8	1 133	6,7	13,0%
2027	0	0	0,0	0,0%
>2027	3	2 483	14,1	27,6%
<b>Delsumma</b>	<b>31</b>	<b>6 470</b>	<b>41,1</b>	<b>80,6%</b>
Bostäder	46	4 989	6,9	13,6%
Vakanser	5	1 206	3,0	5,8%
<b>Summa</b>	<b>82</b>	<b>12 665</b>	<b>51,0</b>	<b>100,0%</b>

Avtalade framtida hyresintäkter	Årshyra, mkr*
Avtalade hyresintäkter år 1	32,6
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	84,0
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	51,4
<b>Delsumma</b>	<b>168,0</b>
Bostäder	6,9
<b>Summa</b>	<b>174,9</b>

\* Avser endast bashyra, ej index och eventuella tillägg

**Not 5 Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick 2022 till 10,5 mkr (13,9). 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	
	2022-01-01 2022-12-31		2021-01-01 2021-12-31		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
El- och värmekostnader	-2 660		-2 368		-	-
Driftskostnader	-2 595		-4 935		-	-
Reparation och underhåll	-1 125		-2 314		-	-
Fastighetsskatt	-3 121		-3 118		-	-
Övriga fastighetskostnader	-1 035		-1 136		-	-
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-10 535</b>		<b>-13 870</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**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. Driftskostnaderna uppgick under år 2022 till 5,3 mkr (7,3) och underhållskostnaderna uppgick till 1,1 mkr (2,3).

**Fastighetsskatt**

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För kontors-/butiklokaler uppgår fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet. För bostäder utgår en fastighetsavgift som uppgår till 1 519 kr (1 459) per lägenhet. Fastighetsskatten uppgick 2022 till 3,1 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 2022 1,0 mkr (1,1).

**Not 6 Anställda, löner och ersättningar**

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

	Koncern 2022 och 2021		Moderbolag 2022 och 2021	
	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		Koncern		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rådek AB</b>						
Revisionsuppdrag	274	281	62	58		
<b>Summa</b>	274	281	62	58		

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		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag			-	-3
Utdelning från andelar i koncernföretag			29 090	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag			-22 549	-
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag			-	604
<b>Summa</b>			6 541	600

**Not 9 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Finansiella intäkter</i>						
Ränteintäkter från koncernföretag	5 600	1 498	23 553	18 873		
Ränteintäkter, övriga	15	7	-	-		
Övriga finansiella intäkter	38	37	-	-		
<b>Summa finansiella intäkter</b>	5 653	1 541	23 553	18 873		

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

DR

**Not 10 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter**

Tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Finansiella kostnader</i>				
Räntekostnader	-27 247	-23 190	-27 232	-23 140
Övrigt	-169	-138	-169	-138
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-27 416</b>	<b>-23 328</b>	<b>-27 402</b>	<b>-23 278</b>

Finansiella kostnader är till övervägande del kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 27,2 mkr (23,2) ingår dels direkta räntekostnader om 25,1 mkr (20,4) samt 2,1 mkr (2,8) i periodiserade upplåningskostnader.

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

Tkr	Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	5 000	4 200
Lämnade koncernbidrag	-1 400	-2 500
<b>Summa</b>	<b>3 600</b>	<b>1 700</b>

**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		Moderbolag	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>				
Aktuell skattekostnad				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-45	-15	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-45</b>	<b>-15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt:				
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-856	-268	-510	-187
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	1 466	-1 062	-	-2 373
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-24 030	-28 100	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-23 421</b>	<b>-29 429</b>	<b>-510</b>	<b>-2 560</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>	<b>-23 466</b>	<b>-29 444</b>	<b>-510</b>	<b>-2 560</b>
<b>Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader</b>				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>115 649</b>	<b>128 188</b>	<b>6 227</b>	<b>-2 509</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6%)	-23 824	-26 407	-1 283	517
Effekt av ej värderade underskottsavdrag	-4	-2 382	-	-2 373
Nyttjat underskott där uppskjuten skattefordran inte varit bokförd	2 035	823	-	-
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	537	-	-
Effekt av ej skattepliktigt resultat försäljning koncernbolag	-	-	-	-1
Effekt av ej skattepliktig utdelning från dotterföretag	-	-	5 993	-
Effekt av ej avdragsgill nedskrivning av andelar dotterföretag	-	-	-4 645	-
Effekt av ej skattepliktig återföring av nedskrivning andelar dotterföretag	-	-	-	124
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 674	-2 015	-574	-827
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-23 466</b>	<b>-29 444</b>	<b>-510</b>	<b>-2 560</b>

DR

## Not 13 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncern	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående balans	1 840 000	1 672 000
Investeringar i befintliga fastigheter	36 888	36 776
Försäljning fastigheter via försäljning av dotterbolag	-	3
Värdeförändring *	111 112	131 221
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 988 000</b>	<b>1 840 000</b>

\* Total värdeförändring i resultaträkningen uppgår till 111 112 tkr (131 221) varav 111 112 tkr (131 224) avser värdeförändringar av kvarstående fastigheter och 0 tkr (-3) 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 2022 av 5 stycken fastigheter varav 2 stycken är hyreshus lokaler och 3 stycken bostadsfastigheter. Fastigheterna har värderats externt av Nordier Property Advisors enligt nedan.

Tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter enligt</b>		
Extern värdering	1 988 000	1 884 300
Justering för pågående projekt och framtida ombyggnationer	-	-44 300
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 988 000</b>	<b>1 840 000</b>

Samtliga av koncernens fastigheter är externt värderade i februari 2023 med värdetidpunkt december 2022.

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 s k kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida driftnetton, 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 sex år och elva år (viktade snittet för perioden uppgick till 10,3 år). Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

## Värderingsparametrar per 2022-12-31

	Min	Max	Viktat snitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0	2,0
Vakansantagande lokaler, %	5,0	5,0	5,0
Avkastningskrav, %	1,4	4,1	2,5
Kalkylränta, %	6,5	9,3	7,6
Kalkylperiod, år	6,0	11,0	10,3

## 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 2022 skulle en förändring om 5 procent av det implikerade driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 99,4 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 503,5 mkr uppåt och 334,2 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%	378,9	441,2	503,5	565,8	628,1
	-0,25%	112,9	168,2	223,4	278,7	334,0
	0,00%	-99,4	-49,7	0,0	49,7	99,4
	0,25%	-272,7	-227,6	-182,4	-137,3	-92,2
	0,50%	-416,9	-375,5	-334,2	-292,9	-251,5

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

## Påverkan på periodens resultat

	Koncern 2022	Koncern 2021
Fastighetsintäkter	37 420	33 376
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-10 535	-13 870
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-	-

DK

**Not 14 Materiella anläggningstillgångar**

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 031	1 031	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 031	1 031	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-902	-814	-	-
Årets avskrivningar	-68	-88	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-970	-902	0	0
Utgående redovisat värde	62	129	0	0

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

Tkr	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	390 811	390 811
Förvärv och tillskott	1 500	-
Avyttringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 311	390 811
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	-604
Nedskrivningar	-22 549	-
Återföring av nedskrivningar	0	604
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 549	0
Utgående redovisat värde	369 762	390 811

**Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag**

Hedvig Eleonora Förvaltnings AB direktägda och indirekt ägda dotterföretag framgår nedan.

Direktägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%) *	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Fastighetsaktiebolaget Falkis 6	559073-6848 Stockholm	50	100	18 546	18 546
Fastighetsaktiebolaget Valis 14	559073-6798 Stockholm	50	100	5 214	3 714
Fastighetsaktiebolaget EDA 15	559060-0127 Stockholm	50 000	100	61 483	61 483
Hedvig Eleonora Fastighets AB	556974-0201 Stockholm	40 000	80	74 400	74 400
Skördemannen Fastighets AB	556922-7191 Stockholm	500	100	61	11 337
Hjärnegatan Fastighets AB	556922-7225 Stockholm	500	100	63	11 337
Fastighets AB Bodarne 11	556685-8097 Stockholm	1 000	100	209 995	209 995
Utgående redovisat värde				369 762	390 811

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

Indirektägda dotterbolag	Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)
EDA15 Företagsservice AB	556672-2905 Stockholm	1 000	100

OK

## 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	2022-12-31	2021-12-31
<b>Balansräkning i sammandrag</b>		
Anläggningstillgångar	353 112	325 599
Omsättningstillgångar	5 470	290
<b>Summa tillgångar</b>	<b>358 582</b>	<b>325 889</b>
Långfristiga skulder	183 688	155 006
Kortfristiga skulder	7 372	3 682
<b>Summa skulder</b>	<b>191 060</b>	<b>158 688</b>
Nettotillgångar	167 522	167 201
Nettotillgångar exklusive villkorade aktieägartillskott	110 522	110 201
Villkorade aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<b>Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>22 104</b>	<b>22 040</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>		
Intäkter	3 080	3 866
Årets resultat	321	33 134
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>321</b>	<b>33 134</b>
<b>Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>64</b>	<b>6 627</b>
<b>Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kassaflöde i sammandrag</b>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-226	5 149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 246	-20 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 525	15 039
<b>Ökning/minskning av likvida medel</b>	<b>54</b>	<b>108</b>

## Not 16 Övriga långfristiga fordringar

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
<b>Långfristiga fordringar</b>				
Ingående redovisat värde	6	6	-	-
Utgående redovisat värde	6	6	0	0

## Not 17 Fordringar hos /skulder till koncernföretag

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
<b>Långfristiga fordringar</b>				
Ingående redovisat värde	-	-	1 176 633	859 983
Tillkommande fordringar	280 000	280 000	28 087	297 887
Avgående fordringar	-	-	-10 883	-313
Kapitaliserad ränta	-	-	17 954	17 375
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-1 500	-
Erhållna koncembidrag	-	-	5 000	4 200
Lämnade koncembidrag	-	-	-1 400	-2 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>280 000</b>	<b>280 000</b>	<b>1 213 891</b>	<b>1 176 633</b>

## Specifikation av totala lång- och kortfristiga fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	280 000	280 000	1 213 891	1 176 633
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	-	-	-	-
<b>Summa fordringar hos koncernföretag</b>	<b>280 000</b>	<b>280 000</b>	<b>1 213 891</b>	<b>1 176 633</b>

## Specifikation av lång- och kortfristiga skulder till koncernföretag

Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	51 109	11 706	51 220	40 942
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>51 109</b>	<b>11 706</b>	<b>51 220</b>	<b>40 942</b>

DR

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	178	143	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	160	117	40	49
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>339</b>	<b>260</b>	<b>40</b>	<b>49</b>

**Not 19 Eget kapital**

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	50 000	50 000
<b>Antal aktier vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr.

Till årsstämman 2023 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 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 130 000	1 130 000	1 130 000	1 130 000
Periodiserade låneutgifter	-4 704	-6 777	-4 704	-6 777
<b>Summa räntebärande långfristig upplåning</b>	<b>1 125 296</b>	<b>1 123 223</b>	<b>1 125 296</b>	<b>1 123 223</b>
Amortering inom 2-5 år	-	-	-	-
Amortering senare än 5 år	-	-	-	-
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	-	-	-	-
Periodiserade ränteutgifter	-	-	-	-
<b>Summa räntebärande kortfristig upplåning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>1 125 296</b>	<b>1 123 223</b>	<b>1 125 296</b>	<b>1 123 223</b>

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 125,3 mkr (1 123,2). I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånets löptid vilket medför att 4,7 mkr (6,8) av de räntebärande skulderna redovisats som periodiserade låneutgifter. Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 1 130 mkr (1 130), motsvarande en belåningsgrad på fastighetsnivå om 56,6 procent (61,0). Räntebärande lån utgör Hedvig Eleonora Förvaltnings koncernens huvudsakliga finansieringskälla. Koncernens enda lån utgörs av det seniora säkerhetsställda lånet om 1 130 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 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående redovisat värde	956	1 409	-	-
Tillkommande skulder	-	-	-	-
Avgående skulder	-12	-454	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>944</b>	<b>956</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Varav skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen

0

0

-

-

**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 36,6 mkr (33,7), vilka har beräknats med skattesatsen 20,6 procent (20,6). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2022 till 125,9 mkr (127,3). Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 18,6 mkr (18,3), varav värderade per 31 december 2022, 0,3 mkr (2,8). Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad). Fastigheternas skattemässiga värde uppgår till 577,2 mkr (545,8) och den temporära skillnaden uppgår till 1 410,8 mkr (1 294,2). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till 627,2 mkr (510,6). Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader har beräknats till 20,6 procent (20,6).

**Uppskjuten skattefordran**

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
<i>Skatt avseende:</i>				
<b>Skattemässiga underskott i koncernföretag:</b>				
Ingående balans	3 016	3 284	566	753
Förändring i resultaträkningen	-856	-268	-510	-187
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 160</b>	<b>3 016</b>	<b>56</b>	<b>566</b>
<i>Skatt avseende:</i>				
<b>Räntor med avdragsbegränsning</b>				
Ingående balans	3 918	4 979	-	2 373
Förändring i resultaträkningen	1 466	-1 062	-	-2 373
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 384</b>	<b>3 918</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 543</b>	<b>6 934</b>	<b>56</b>	<b>566</b>

**Uppskjuten skatteskuld**

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
<i>Skatt avseende:</i>		
<b>Skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga restvärde och verkligt värde</b>		
Ingående balans	-105 176	-77 076
Förändring i resultaträkningen	-24 030	-28 100
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-129 206</b>	<b>-105 176</b>
<b>Summa utgående redovisat värde</b>	<b>-129 206</b>	<b>-105 176</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld netto redovisat värde</b>	<b>-121 663</b>	<b>-98 242</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Upplupna räntor och finansiella kostnader	6 049	5 981	6 049	5 981
Upplupna fastighetskostnader	579	602	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	11 121	9 578	-	-
Övriga poster inklusive revisionsarvode	225	244	50	50
<b>Summa</b>	<b>17 974</b>	<b>16 405</b>	<b>6 099</b>	<b>6 031</b>

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
<b>Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder</b>				
Fastighetsinteckningar	1 130 000	1 130 000	-	-
Företagsinteckningar	2 500	2 500	-	-
Andelar i koncernföretag	896 604	831 252	369 762	390 811
	<b>2 029 104</b>	<b>1 963 752</b>	<b>369 762</b>	<b>390 811</b>

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

DR

## Not 25 Kassaflödesanalys

Tkr	Koncern		Koncern		Moderbolag	
	2022-01-01	2022-12-31	2021-01-01	2021-12-31	2022-01-01	2021-01-01
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys</b>						
<b>Kassaflöden</b>						
Erhållna räntor	53		43		-	-
Erlagda räntor	-25 274		-20 730		-25 260	-20 680
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>						
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	68		88		-	-
Upplupen och kapitaliserad ränteintäkt	-5 600		-1 498		-	-
Förutbetalda räntekostnader	-		260		-	-
Upplupen räntekostnad	69		5 981		-	-
Periodiserad lånevavgift	2 073		-3 643		-	-
	<b>-3 391</b>		<b>1 188</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 26 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

Koncern och moderbolag	2021-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Periodisering låneomkostnader	2021-12-31
Tkr				
Långfristiga räntebärande skulder	810 866	309 553	2 804	1 123 223
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>810 866</b>	<b>309 553</b>	<b>2 804</b>	<b>1 123 223</b>

OR

**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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos koncernföretag	280 000	280 000		
Andra långfristiga fordringar	6	6		
Kundfordringar	2 933	1 608		
Övriga fordringar	4 415	375		
Likvida medel	6 582	4 128		
Räntebärande skulder			-1 106 549	-1 130 460
Leverantörsskulder			-7 585	-10 240
Skulder till koncernföretag			-51 109	-11 706
Övriga skulder			-1 277	-956
Upplupna kostnader			-6 853	-6 827
<b>Summa</b>	<b>293 936</b>	<b>286 117</b>	<b>-1 173 373</b>	<b>-1 160 189</b>

Moderbolag Tkr	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos koncernföretag	1 213 891	1 176 633		
Övriga fordringar	-	-		
Kassa och bank	28	81		
Räntebärande skulder			-1 106 549	-1 130 460
Leverantörsskulder			-7	-2 507
Skulder till koncernföretag			-51 120	-40 942
Övriga skulder			-	-
Upplupna kostnader			-6 099	-6 031
<b>Summa</b>	<b>1 213 919</b>	<b>1 176 714</b>	<b>-1 163 775</b>	<b>-1 179 940</b>

**Verkliga värden**

Det redovisade värdet för långfristiga fastförräntade lån bedöms avvika från det verkliga värdet. Värdeavvikelsen uppgår till för koncernen och moderbolaget 23,5 mkr (-0,5) 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, prissättningstjänst 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 instrument i nivå 3.

**Not 28 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

DR

**Not 29 Transaktioner med närstående**

Följande transaktioner har skett med närstående:

Tkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncernen</b>						
<i>Närstående relation</i>						
Moderföretag och huvudmoderföretag	-	-	5 600	1 498	-	-
Koncernföretag	2 812	1 135	-	-	-623	-623
<b>Summa</b>	<b>2 812</b>	<b>1 135</b>	<b>5 600</b>	<b>1 498</b>	<b>-623</b>	<b>-623</b>
<b>Moderbolaget</b>						
<i>Närstående relation</i>						
Moderföretag och huvudmoderföretag	-	-	5 600	1 498	-	-
Dotterföretag	-	-	17 953	17 375	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 553</b>	<b>18 873</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tkr	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Koncernen</b>				
<i>Närstående relation</i>				
Moderföretag och huvudmoderföretag	280 000	280 000	-51 109	-11 706
<b>Summa</b>	<b>280 000</b>	<b>280 000</b>	<b>-51 109</b>	<b>-11 706</b>
<b>Moderbolaget</b>				
<i>Närstående relation</i>				
Moderföretag och huvudmoderföretag	280 000	280 000	-51 109	-11 706
Dotterföretag	933 891	896 633	-111	-29 236
<b>Summa</b>	<b>1 213 891</b>	<b>1 176 633</b>	<b>-51 220</b>	<b>-40 942</b>

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 2,8 mkr (1,1). Inköp från koncernföretag 0,6 mkr (0,6) avser förvaltningstjänster.

**Not 30 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	395 387 669
Årets resultat	5 717 762
<b>Kronor</b>	<b>401 105 431</b>

I ny räkning överföres	401 155 431
<b>Kronor</b>	<b>401 155 431</b>

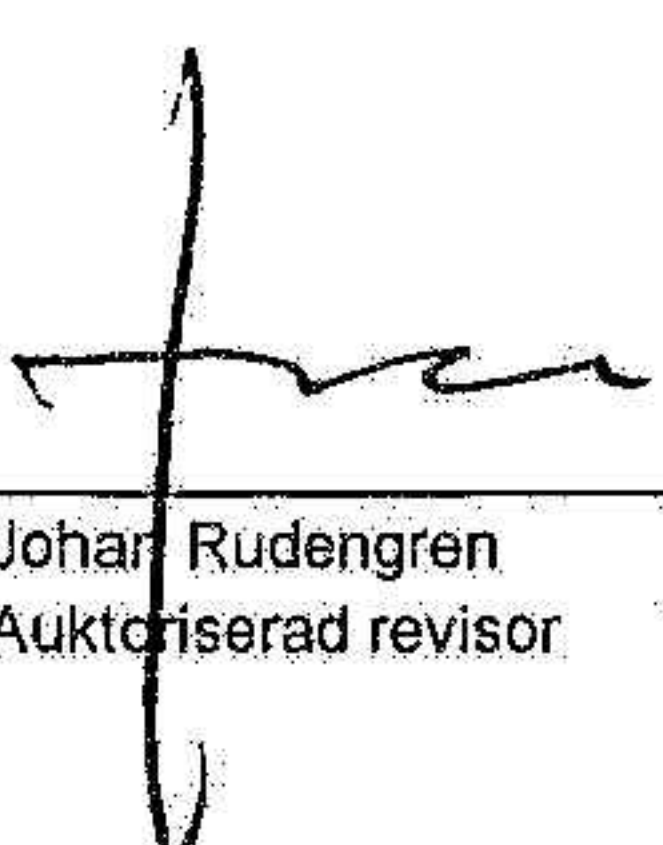
**Styrelsens intygande**

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 21.4 2023


  
 Harald Pousette

 Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 26.4 2023  
 Rådek AB


  
 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 2022.

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 2022 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 2022 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 *Revisorers 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.

### **Revisorers 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:

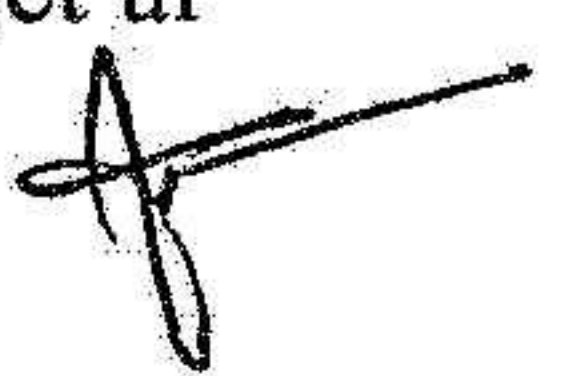
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- 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





4 (4)

förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna den 26 april 2023

Rådek AB

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Johan Rudengren".

---

Johan Rudengren  
Auktoriserad revisor

2023090101695