

Bolagsverket

2023-05-08

Årsredovisning

för

Hedern Fastigheter 304 AB

559093-9715

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hedern Fastigheter 304 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall 2023-04-13



Christer Lundstedt

2023050900003

Årsredovisning
för
Hedern Fastigheter 304 AB
559093-9715
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Hedern Fastigheter 304 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Affärsidé

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

Historik

Bolagets verksamhet startades 2016. Detta är bolagets sjunde verksamhetsår.

Väsentliga händelser

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

Fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd omfattar 1 st fastighet, Wien 5, innehållande 7 st lokalhyresgäster vid bokslutsårets utgång.

Belåningsgrad

Den externa belåningsgraden uppfyller det långsiktiga målet på 65 % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Belåningsgraden uppgår till 51 (52) % av fastighetens internt bedömda marknadsvärde. Vid bokslutsårets utgång hade ingen del av bolagets lån bunden ränta.

Finansiell ställning

Det för moderbolaget Hedern Fastigheter 300 AB strategiska målet på 20 % soliditet kommer att ligga fast även för dotterbolaget som skall nås genom att bolaget genererar egna vinstmedel. Soliditet justerad med intern marknadsvärdering av fastigheten, efter avdrag för uppskjuten skatt på övervärdet uppgick vid räkenskapsårets utgång till 20 (24) %.

Bolaget hade ingen checkkredit per 2022-12-31.

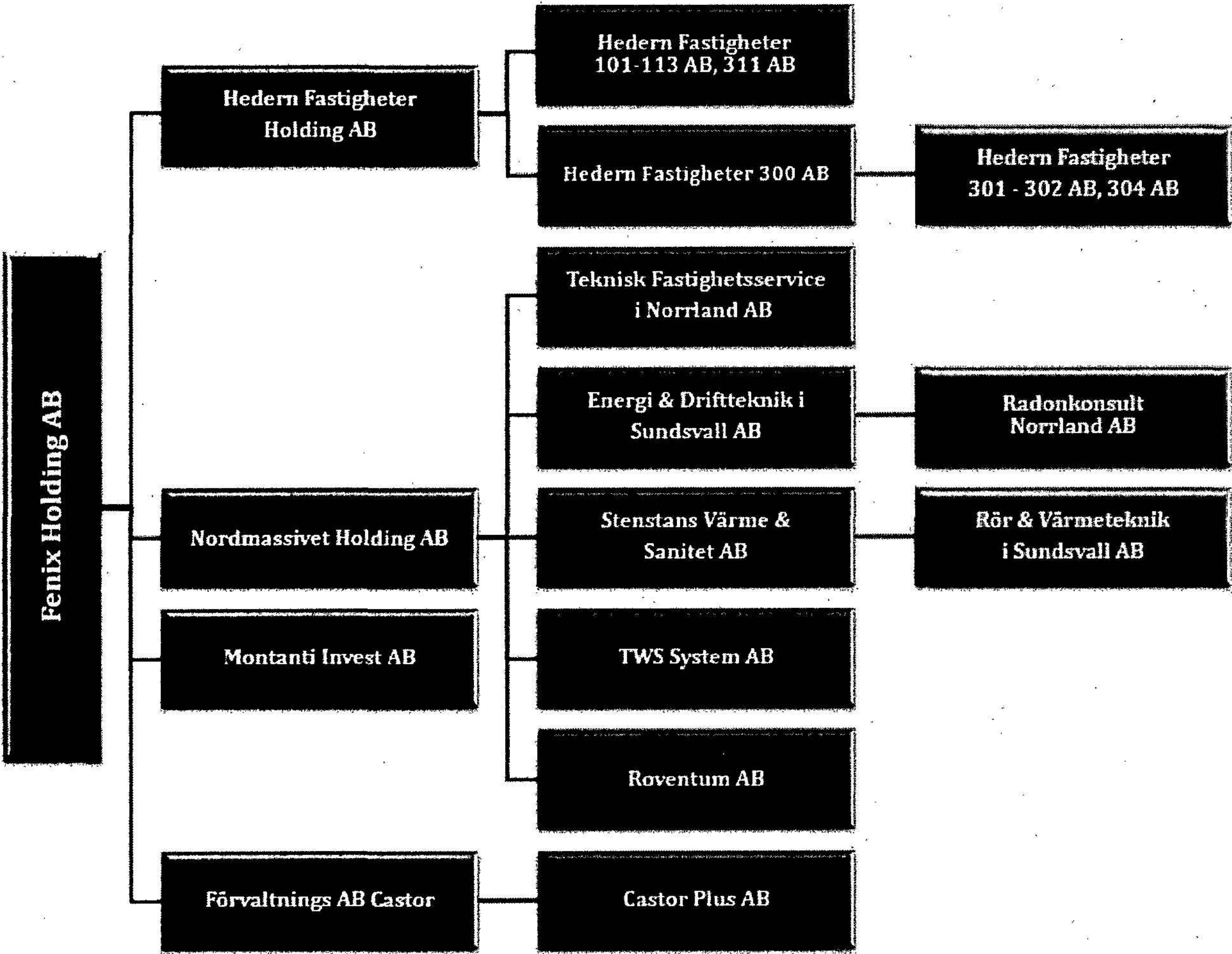
I övrigt hänvisas till i årsredovisningen angivna nyckeltal och till koncernredovisningen för Hedern Fastigheter Holding AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 191	5 473	5 485	5 410	5 202
Resultat efter finansiella poster	1 456	2 541	2 447	1 344	2 234
Balansomslutning	51 843	49 216	49 583	50 775	27 965
Avkastning på eget kap. (%)	50	80	123	104	9
Soliditet (%)	6	6	4	3	91
Extern belåningsgrad (%)	63	68	70	71	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ägarförhållanden

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



Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	746 822	906 273	1 703 095
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		906 273	-906 273	0
Årets resultat			242 981	242 981
Belopp vid årets utgång	50 000	1 653 095	242 981	1 946 076

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 653 095
årets vinst	242 981
	1 896 076

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 896 076
	1 896 076

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

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

2, 3

5 190 885
5 190 885

5 472 680
5 472 680

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-1 589 059

-1 201 700

Centrala administrationskostnader och marknadsföring 4

-347 812

-227 248

Avskrivningar

-934 947

-891 183

-2 871 818

-2 320 131

Rörelseresultat

2 319 067

3 152 549

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader

-863 275

-611 836

-863 275

-611 836

Resultat efter finansiella poster

1 455 792

2 540 713

Bokslutsdispositioner

5

-575 000

-1 469 000

Resultat före skatt

880 792

1 071 713

Skatt

-637 811

-165 440

Årets resultat

242 981

906 273

2023050900008

2023050900009

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	49 872 914	47 354 010
Inventarier		239 857	239 857
		50 112 771	47 593 867
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar		34 084	0
		34 084	0
Summa anläggningstillgångar		50 146 855	47 593 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		894	0
Skattefordringar		326 963	0
Övriga kortfristiga fordringar		152 713	172 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 171	115 665
		593 741	288 274
Kassa och bank		1 102 223	1 333 822
Summa omsättningstillgångar		1 695 964	1 622 096
SUMMA TILLGÅNGAR		51 842 819	49 215 963

2023050900010

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 653 095	746 822
Årets resultat		242 981	906 273
		1 896 076	1 653 095
Summa eget kapital		1 946 076	1 703 095
Obeskattade reserver	8	1 246 000	1 863 000
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	9	2 346 233	1 674 338
Summa avsättningar		2 346 233	1 674 338
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	30 407 570	31 351 514
Summa långfristiga skulder		30 407 570	31 351 514
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	996 972	1 050 000
Förskott från kunder		1 115 645	1 274 179
Leverantörsskulder		312 216	118 289
Skulder till koncernföretag		12 039 725	8 831 935
Aktuella skatteskulder		0	115 711
Övriga skulder		222 520	162 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 209 862	1 071 025
Summa kortfristiga skulder		15 896 940	12 624 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 842 819	49 215 963

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Ägarförhållanden

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

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

Värderingsprinciper

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

Fordringar

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

Fastigheter

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

Redovisning av skatt

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

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

2023050900012

Intäktsredovisning

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

Leasing

Samtliga leasingavtal och hyreskontrakt betraktas samt redovisas som operationella avtal.

Anläggningstillgångar

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

Stomme	100 år
Tak	25 till 50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Hiss	30 år
Installationer	20 år
Inre ytskikt	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

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

Extern belåningsgrad (%)
Räntebärande externa skulder i förhållande till fastighetens bokförda värde vid årets utgång.

2023050900013

Not 2 Köp och försäljning som avser koncernföretag

	2022	2021
Andel av försäljning till koncernföretag, Tkr	0	0
Andel av inköp och investeringar från koncernföretag, Tkr	-930	-11
	-930	-11

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende hyreskontrakt.

Förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	6 362 979	5 315 538
Senare än ett år men inom fem år	10 306 577	6 678 565
Senare än fem år	83 254	0
	16 752 810	11 994 103

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-1 192 000	-1 100 000
Avsättning till periodiseringsfond	0	-369 000
Återföring av periodiseringsfonder	617 000	0
	-575 000	-1 469 000

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 160 851	50 705 147
Inköp	3 453 851	455 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 614 702	51 160 851
Ingående avskrivningar	-3 806 841	-2 915 658
Årets avskrivningar	-934 947	-891 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 741 788	-3 806 841
Utgående redovisat värde	49 872 914	47 354 010

2023050900014

Not 7 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	500	100
	500	

Not 8 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2018	0	617 000
Periodiseringsfond 2019	523 000	523 000
Periodiseringsfond 2020	354 000	354 000
Periodiseringsfond 2021	369 000	369 000
	1 246 000	1 863 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1 919	

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 674 338	1 737 693
Årets avsättningar	671 895	0
Under året återförda belopp	0	-63 355
Belopp vid årets utgång	2 346 233	1 674 338

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

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	3 987 888	4 200 000
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	26 419 682	27 151 514
	30 407 570	31 351 514

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 31 404 542
kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 407 570	31 351 514
	30 407 570	31 351 514
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	996 972	1 050 000
	996 972	1 050 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader	1 209 861	1 071 024
	1 209 861	1 071 024

2023050900016

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Lundstedt

Ragnhild Backman

Mattias Lundstedt

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

2023050900017

MATTIAS LUNDSTEDT

92e2ab7b-509e-43fb-bdad-bdbf09de28ec - 2023-04-13 18:15:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 56173512-915f-4a4c-a65d-729752622acf - SE

CHRISTER LUNDSTEDT

87c37dc7-1090-43c4-ad5c-69cca481e297 - 2023-04-13 18:20:56 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bea7f2af-6f08-491a-8eb7-b578b81f4162 - SE

RAGNHILD BACKMAN

1835a82c-e1b6-4c91-acc9-c1b11243bbb8 - 2023-04-13 20:19:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bf043e3f-9572-4594-aaa9-04bf928136fe - SE

MAGNUS OLSSON

dcac2226-67d3-4edd-b5c2-0115628ca633 - 2023-04-13 21:03:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c0d60779-4f93-4431-a956-55534a4320a9 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hedern Fastigheter 304 AB, org.nr 559093-9715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hedern Fastigheter 304 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hedern Fastigheter 304 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Hedern Fastigheter 304 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 304 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hedern Fastigheter 304 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Hedern Fastigheter 304 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 18:39:33 UTC

Namn: returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson
Partner

Leveranskanal: E-post

20230509000020