

Årsredovisning
för
Härjegårdar Fastighets AB
556439-6553

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Härjegårdar Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

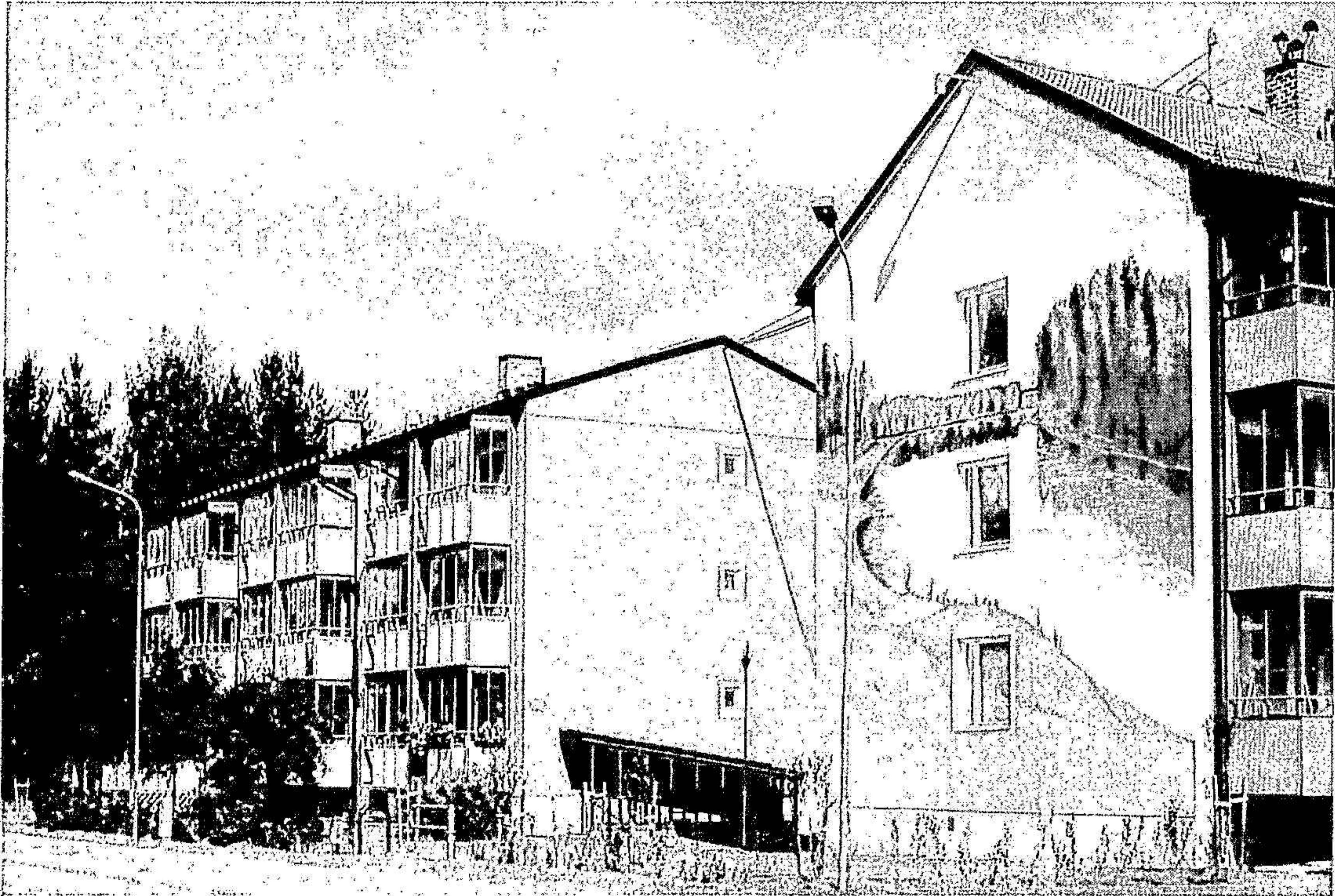
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sveg 2023-06-08



Hans Heuser

2023060914083



Kv Tjärnen Sveg

Årsredovisning
för
Härjegårdar Fastighets AB

556439-6553

Räkenskapsåret

2022

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

2 (27)

Innehållsförteckning

VD kommentar	3
Förvaltningsberättelse	4
Flerårsöversikt	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Förändring Eget Kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

3 (27)

VD kommentar

Ännu ett år har passerat och med år 2022 i backspegeln kan jag konstatera att ytterligare ett händelserikt år kan läggas till handlingarna. I bokslutet för år 2022 redovisas ett positivt resultat för räkenskapsåret, som är starkare än på många år. Detta är naturligtvis positivt för bolaget, då det egna kapitalet nu har stärkts, vilket ger en viss trygghet och ökade förutsättningar att hantera en oviss framtid. Viktigt att nämna i sammanhanget är dock att det positiva resultatet för år 2022 är "dopat" och beror på reavinster vid några fastighetsförsäljningar, samt ökade bokförda värden p.g.a. återföring av tidigare gjorda nedskrivningar. Utmaningen för bolaget är fortsatt att få den löpande driften att lämna ett driftnetto i den storleksordning att det täcker finansiella kostnader och lämnar ett positivt resultat på sista raden i resultaträkningen.

Huvudanledningen till att den löpande driften inte gick ihop under år 2022 beror på en fortsatt hög vakansgrad avseende hyreslägenheter (främst i Sveg). Vidare på minskade hyresintäkter kopplat till en fastighetsförsäljning tidigt på året, samt mindre intäkter än förväntat för tillkommande tjänster inom ramen för förvaltningsuppdraget åt Härjedalens kommun. På utgiftssidan har den löpande driften påverkats negativt av ökade kostnader för yttre fastighetsskötsel, ökade VA-taxor, ökade försäkringskostnader, ökade avskrivningskostnader, samt ökade finansiella kostnader.

Kostnaden för reparationer och underhåll är ett återkommande orosmoln för Härjegårdar och det är en ständig utmaning att försöka hålla den årliga budgeten. Detta beror på bolagets omfattande underhållsskuld och uppkomna akuta situationer, som vattenskador och diverse haverier (ex. trasiga hissar och avloppsstammar som behöver bytas). Vidare på plötsliga behov som upptäcks i samband med felavhjälpning. Glädjande är dock att vi under det gångna året lyckats hålla vår budget för löpande underhåll, delvis beroende på att budgetansvaret delegerats ner till bolagets bo-/lokalvärdar och att uppföljning och kostnadsstyrningen har förbättrats.

Som ett led i att få bolaget att leverera ett positivt resultat utan att tillföra ex. reavinster vid fastighetsförsäljningar, har en 3-årig verksamhetsplan för år 2023-2025 upprättats, som delvis innehåller åtgärder från den sedan tidigare upprättade åtgärdsplan. Denna verksamhetsplan ska följas upp löpande vid bolagets styrelsemöten. Det är av yttersta vikt att Härjegårdar börjar leverera ett positivt resultat, inte minst för att kunna växla upp gällande det planerade underhållet. Den dramatiskt ökade inflationen, kopplat till en orolig omvärld skapar en stor oro inför framtiden. De dramatiskt ökade räntorna, för ett bolag med hög belåning, är särskilt oroväckande. Vi fortsätter hoppas på att kriget i Ukraina får ett slut i närtid och att de ekonomiska effekterna på Härjegårdar stannar på en acceptabel nivå.

Sveg i april 2023

Hans Heuser

Verkställande direktör

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

4 (27)

Styrelsen och verkställande direktören för Härjegårdar Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Härjegårdar Fastighets AB är ett helägt kommunalt bolag som ägs av Härjedalens kommun. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Härjedalens kommun förvärva, äga, förvalta, försälja och bygga fastigheter, samt hyra ut bostadslägenheter för främst permanentboende, lokaler och kollektiva anordningar, samt bedriva härmed förenlig verksamhet. Bolagets syfte är att med optimalt resursutnyttjande och tillämpning av kommunallagsreglerande principer, samt på marknadsmässiga villkor främja bostadsförsörjningen inom Härjedalens kommun. Bolaget har sitt säte i Sveg i Härjedalens kommun, Jämtlands län.

Ordinarie bolagsstämma hölls den 19 maj 2022. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen som tillträdde vid bolagsstämman hade följande ledamöter:

Styrelse

Stig Holm	ordförande
Simon Åslund-Johansson	vice ordf.
Billy Anklew	
Bo Danielsson	
Linda Bergström	

Suppleanter

Ismail Kizilkaya
Ragnar Dillner

Revisorer

Kristoffer Bodin (auktoriserad revisor), huvudansvarig revisor KPMG.
Henry Johansson (lekmannarevisor) med ersättare Camilla Reinholtz (lekmannarevisor).

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör är Hans Heuser.

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

5 (27)

Firmatecknare

Rätten att teckna bolagets firma tillkommer styrelsen i sin helhet. Dessutom tecknas firma två i förening av följande tre personer; Stig Holm, Simon Åslund-Johansson och Hans Heuser.

Organisationstillhörighet

Härjegårdar Fastighets AB är medlem i Sveriges Allmännyttta (branschorganisation), Sobona (Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror ek för) samt Upphandlingskontoret i Östersund.

Företaget har sitt säte i Jämtlands län, Härjedalens kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2022 har Härjegårdar sålt två fastigheter, Domaren 13 i Sveg (30 lägenheter) och Funäsdalen 30:11 (4 lägenheter och en lokal). Båda fastighetsförsäljningarna är att betrakta som strategiska, fast på delvis olika sätt. Domaren 13, en fastighet med hög vakansgrad över tid, samt med en betydande underhållsskuld. Funäsdalen 30:11, en fastighet med ett negativt driftnetto, trots att allt är uthyrt.

Som ett led i att minska vakansgraden gällande lägenheter i Hede och anpassa antalet lägenheter utifrån en historiskt låg efterfrågan, har totalt 18 st lägenheter rivits på orten. De rivna byggnaderna fanns på Råndalsvägen 26A -B, samt på Ljusbergs väg 4. För att förbereda inför en tomtförsäljning av en markyta (ca 5.800 kvm) väster om hälsocentralen i Funäsdalen, har även en tom byggnad (det s.k. Fundin-huset) rivits under samma år.

Under det gångna året har en hyresgäst Anpassning genomförts på Härjegårdars kontor inom fastigheten Kilen 3 (Fjällvägen 5) i Sveg. Syftet med ombyggnationen var att samlokalisera bolagets yttre personal med tjänstemännen och därmed skapa en bättre arbetsmiljö, bättre förutsättningar för ett ökat samarbete, samt ett effektivare lokalnyttjande.

De genomförda fastighetsförsäljningarna under några år, ökade taxeringsvärden på flera fastigheter, samt en genomförd marknadsvärdering har under räkenskapsåret indikerat på ökade fastighetsvärden. Detta har inneburit att ett antal tidigare gjorda nedskrivningar av bokförda värden nu har återförts. Effekten av återföringen innebär att det egna kapitalet stärks.

Den förbättrade likviditeten under år 2022 medförde att bolagets lån kunde omsättas till lägre lånebelopp, vilket inneburit att låneskulden minskats med 12,3 Mkr. Utöver detta, har även amortering av låneskulden skett med 7,5 Mkr under det gångna året.

Den 1 april 2022 anställde Härjegårdar en energistrateg, med uppdraget att minska bolagets energikostnader. Uppdraget handlar om att föreslå/genomföra strategiska energieffektiviseringar och planerat underhåll med fokus på minskad energiförbrukning. Vidare att bevaka och söka bidrag för projekt som genererar minskade energikostnader. Inte minst handlar uppdraget som energistrateg även om att skapa en medvetandehet hos fastighetsskötarna, utbilda, informera och stödja dem i energiarbetet ute i fastigheterna.

Under år 2022 genomfördes en projektering och upphandling av ett omställningsprojekt, avseende 20 lägenheter på Postgränd 1 och 2 i Hede. Ett samarbetsprojekt ihop med Statens bostadsomvandling (SBO), där en befintlig bostadsfastighet är tänkt att göras om till ett seniorboende. Dramatiskt ökade byggkostnader p.g.a. inflationen innebar dock att inkomna anbud under hösten -22 låg över projektets budgetram. Upphandlingen avbröts därför, dock har både SBO:s och Härjegårdars styrelse beslutat om en

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

6 (27)

ny upphandling under våren -23, med förhoppning om lägre anbud och därmed ökade förutsättningar för att genomföra projektet.

Under det gångna året har Härjegårdar vara delaktig, ihop med kommunala tjänstemän inom Samhällsutvecklingsförvaltningen och Miljö- och byggförvaltningen i detaljplanearbetet gällande marken längs Sjöängsvägen i Funäsdalen. I arbetet deltar Härjegårdar som en möjlig byggherre för nya hyreslägenheter i Funäsdalen, där det för stunden råder en akut brist på just hyreslägenheter. Bolaget utreder just nu dem ekonomiska förutsättningarna för att bygga hyreslägenheter i Funäsdalen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har en hög skuldsättningsgrad och flera stora lån som kommer att omplaceras inom de närmaste åren. Bolaget kommer därför att belastas med räntekostnader på en helt annan nivå än tidigare. Samtidigt är det svårt att få igenom hyreshöjningar i den utsträckning som krävs för att täcka både räntor, inflation och taxeökningar. Konsekvensen blir att både felavhjälpande - och periodiskt underhåll, som behövs för att vidmakthålla byggnadernas värde får bantas ner till ett minimum.

Ägaren, Härjedalens kommun, har dock i sin politiska plattform uttalat en strategi, som delvis berör Härjegårdar. T ex innehåller det en organisationsförändring där Härjegårdars personal förs över till kommunal förvaltning och under aktuell förvaltning bildar en fastighetsavdelning. Förhoppningen från bolagets sida är att vi ska hitta samordningsvinster som påverkar kostnadsmassan.

Den höga vakansgraden gällande hyreslägenheter har varit ett bekymmer för Härjegårdar under flera år. Bolaget har jobbat aktivt med frågan under flera år och lyckats sänka vakansgraden från rekordhög 11% till nuvarande 5%. Detta har skett genom fastighetsomställning, fastighetsförsäljning och genom rivning. Det bästa sättet att minska vakansgraden ur ett företagsekonomiskt perspektiv är dock att öka uthyrningen av befintliga lägenheter. För att detta ska ske krävs en ökad inflyttning till kommunen, vilket exempelvis skett i västra Härjedalen under de senaste åren. Den nuvarande vakansgraden beror i huvudsak på för många lägenheter i centralorten Sveg och här efterlyser Härjegårdar en politisk strategi för en ökad inflyttning till samhället.

Bolagets förutsättningar för att bygga hyreslägenheter i Funäsdalen känns i dagsläget osäkra. Dramatiskt ökade byggkostnader, samt det faktum att regeringen tagit bort det tidigare statliga investeringsstödet för nybyggnation av hyreslägenheter är anledningen till denna osäkerhet. Denna osäkerhet är dock Härjegårdar långt ifrån ensamma att känna bland Sveriges många allmännyttiga fastighetsbolag, vilket förhoppningsvis kan innebära att regeringen så småningom presenterar ett stimulanspaket för hyresrätter.

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

7 (27)

Användande av finansiella instrument

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet används i huvudsak till investeringar samt reparationer och underhåll. Likviditetsflödet går via det koncerngemensamma kontosystemet i syfte att ge koncernen möjlighet att kvitta in- och utbetalningar samt överskott mot underskott hos de olika koncernbolagen och kommunen. Vid årets utgång är internkrediten på 100 Mkr outnyttjad.

Finansiering

Räntor utgör en av de största enskilda kostnadsposterna tillsammans med energi- och taxebundna kostnader. Härjegårdars lån hos Kommuninvest förfaller med följande belopp för respektive år.

År	Belopp i Mkr
2023	165,3
2024	50,0
2025	65,0
2026	<u>65,0</u>
	345,3

Andra icke-finansiella upplysningar

Förvaltning

Inre fastighetsskötsel bedrivs i egen regi för egna och via ett förvaltningsavtal även Härjedalen kommuns fastigheter. Skötsel av utemiljö och lokalvård sker på entreprenad av externa utförare. Dock bedrivs lokalvård i vissa av kommunens fastigheter fortfarande av kommunalt anställd personal.

Uppföljning ägardirektivet

Ägaren Härjedalens kommun har i direktiv ställt upp vissa ekonomiska mål för sitt dotterbolag. Målen säger 10% soliditet och ett driftnetto om 30% i bolaget. De uppsatta målen har inte uppnåtts varken detta eller tidigare år. 2022 uppgår soliditeten till 8,5% och driftnettot till 20% så bolagets ekonomi har i alla fall gått åt rätt håll.

Personal

Fastighetsskötseln är organiserad i två områden Östra och Västra. I området Östra finns personalen i Sveg. I område Västra finns personal i Funäsdalen och Hede. Administrativ personal är placerade på huvudkontoret i Sveg.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro	2021 %	2022 %	2022 timmar
Total sjukfrånvaro av total arbetstid	2,9 %	9,19 %	4 929
Långtidsfrånvaro av total sjukfrånvaro	0 %	22,75%	1 122

Sjukfrånvaron har som synes ökat markant under 2022. Detta beror i huvudsak på en ökad

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

8 (27)

långtidssjukskrivning, som tog fart i början på hösten -22. Det handlar om sjukskrivningar för några av bolagets seniora fastighetsskötare, beroende på olika typer av fysiska besvär med rygg, knän och axlar. Vidare en sjukskrivning bland en av bolagets tjänstemän p.g.a. utmattningssymptom. Vi kan glädjande nog konstatera att de flesta av medarbetarna nu är helt (och delvis) tillbaka i arbete.

Härjegårdar är anslutet till företagshälsovård via en gemensam upphandling som gjordes med Härjedalens kommun hösten -22. Ett avtal har tecknats med företaget Siljahälsan. Siljahälsan har varit inkopplad i samband med en arbetsmiljöutredning, en punktinsats som fick göras på arbetsplatsen för yttre personal i Östra. Bolaget har arbetat aktivt med de förslag på åtgärder som kom fram i utredningen, varav den viktigaste var en samlokalisering av personalen till huvudkontoret.

All personal har möjlighet till motionsaktivitet en timme i veckan på betald arbetstid.
All personal har en kompletterande sjukförsäkring som skall garantera tillgång till snabbare vård vid eventuell sjukdom. De har också möjlighet till en halvtimmes massage i månaden.

Förvaltad area

År	2022	2021	2020	2019
Bruksarea, bostäder egna (m2)	53 050	55 316	58 754	65 143
Bruksarea, bostäder kommunens	638	794	794	794
Bruksarea, lokaler egna (m2)	15 945	18 355	19 392	23 093
Bruksarea, lokaler kommunens (m2)	73 626	75 033	75 183	77 060
Summa bruksarea egna (m2)	68 995	73 671	78 146	88 236
Summa bruksarea kommunens (m2)	74 264	75 827	75 977	77 854

Förvaltad antal objekt

År	2022	2021	2020	2019
Antal bostadslägenheter egna	929	967	1 019	1 135
Antal bostadslägenheter kommunens	14	16	16	16
Antal lokaler egna	58	67	70	94
Antal objekt kommunens	40	43	44	46

Fastighetsförsäljningar under året

Domaren 6, Sveg	mars	6 000,0 tkr
Funäsdalen 30:11	december	3 750,0 tkr

Investeringar i byggnader uppgår under året till 2 925 Tkr

De största investeringarna specificeras nedan:

Hede Kb 52:10 (Broder Thor)	Carport och förråd	2 821 tkr
Hede Kb 41:13 (Centrumhus)	Hyresgäst Anpassning	104 tkr

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

9 (27)

2023060914087

Nyckeltal, flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	22 055	-3 193	1 710	-27 260	-22 443
Nettoomsättning	76 051	75 270	86 286	96 542	183 695
Antal anställda	27	26	29	30	32
Balansomslutning	401 402	402 786	440 089	454 193	459 790
Avkastning på totalt kap. (%)	1,02	neg	1,52	neg	neg
Soliditet (%)	8,49	4,09	5,01	3,54	2,20

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-52 431 405
Överkursfond	18 750 000
årets vinst	17 622 982
	-16 058 423
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-16 058 423
	-16 058 423

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

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

10 (27)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	2	76 051	75 271
Övriga rörelseintäkter	3	16 330	13 589
		92 381	88 860
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	4	-15 197	-15 138
Driftskostnader	5, 6, 7	-48 268	-48 061
Underhållskostnader		-8 488	-9 744
Fastighetsskatt		-1 204	-1 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-14 203	-14 094
Nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella anläggningstillgångar	9	20 884	0
Övriga rörelsekostnader	10	-1 101	-1 377
		-67 577	-89 507
Rörelseresultat	11	24 804	-647
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	173	109
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-2 922	-2 655
		-2 749	-2 546
Resultat efter finansiella poster		22 055	-3 193
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	14	-4 432	-2 363
Årets resultat		17 623	-5 556

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

11 (27)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	15	335 199	328 561
Inventarier och maskiner	16	548	601
Pågående byggnation	17	1 658	813
		337 405	329 975

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		30 000	30 000
Aktier och andelar i föreningar		83	97
Uppskjuten skattefordran	18	9 668	14 100
		39 751	44 197
Summa anläggningstillgångar		377 156	374 172

Omsättningstillgångar*Varulager m m*

Varulager mm		103	157
		103	157

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		528	1 033
Fordringar hos koncernföretag	19	21 089	25 513
Aktuella skattefordringar		121	187
Övriga fordringar		242	1 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 136	98
		24 116	28 433

Kassa och bank

		26	24
Summa omsättningstillgångar		24 245	28 614

SUMMA TILLGÅNGAR

		401 401	402 786
--	--	----------------	----------------

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

12 (27)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

21

Bundet eget kapital

Aktiekapital

20 000

20 000

Uppskrivningsfond

29 337

31 899

Reservfond

818

818

50 155**52 717*****Fritt eget kapital***

Fri överkursfond

18 750

18 750

Balanserad vinst eller förlust

-52 431

-49 437

Årets resultat

17 623

-5 556

-16 058**-36 243****Summa eget kapital****34 097****16 474****Avsättningar**

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen

3 350

3 513

Summa avsättningar**3 350****3 513****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

22

345 300

357 600

Summa långfristiga skulder**345 300****357 600****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

6 787

5 222

Skulder till koncernföretag

3 359

3 144

Övriga skulder

23

848

9 468

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24

7 660

7 365

Summa kortfristiga skulder**18 654****25 199****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****401 401****402 786**

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

13 (27)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	20 000	32 717	-30 687	-5 556	16 474
Disposition enl beslut av årets årsstämma			-5 556	5 556	0
Avskrivning på uppskrivning		-1 270	1 270		0
Avyttrad uppskrivning		-1 291	1 291		0
Årets resultat				17 623	17 623
Utgående eget kapital 2022-12-31	20 000	30 156	-33 681	17 623	34 097

2023060914089

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

14 (27)

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-312021-01-01
-2021-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat före finansiella poster

24 804

-647

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

25

-13 023

12 131

Betald skatt

78

-650

Erhållen ränta

173

109

Erlagd ränta

-2 016

-1 724

Erlagd borgensavgift

-906

-932

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet**9 110****8 287****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av varulager och pågående arbete

54

115

Förändring av kundfordringar

-367

-615

Förändring av kortfristiga fordringar

270

2 603

Förändring av leverantörsskulder

2 564

-347

Förändring av kortfristiga skulder

-1 607

654

Kassaflöde från den löpande verksamheten**10 024****10 697****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-4 320

-5 250

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

9 750

6 544

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

14

24

Kassaflöde från investeringsverksamheten**5 444****1 318****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-19 800

-30 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-19 800****-30 000****Årets kassaflöde****-4 332****-17 985****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

24 460

42 445

Likvida medel vid årets slut**20 128****24 460**

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

15 (27)

Noter

Tkr

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.

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. Nettoomsättningen omfattar försäljningsintäkter från kärnverksamheten, dvs uthyrning av bostäder och lokaler efter avdrag för rabatter och hyresbortfall.

Anläggningstillgångar

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

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehovet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Bolagets icke finansiella tillgångar består i huvudsak av förvaltningsfastigheter där varje fastighet har betraktats som en kassagenererande enhet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Tillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar och skrivs av linjärt över tillgångarnas eller komponenternas bedömda nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till inköpet. Anskaffningsvärdet reduceras med eventuella offentliga bidrag som erhållits för förvärv av anläggningstillgångar. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I de fall en anläggningstillgång har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde görs en bedömning om uppskrivning skall ske. Uppskrivningen redovisas direkt mot bundet eget kapital som uppskrivningsfond, även uppskjuten skatt hänförlig till uppskrivning av en anläggningstillgång redovisas direkt mot bundet eget kapital. Immateriella tillgångar saknas.

Byggnader, se komponentindelning	enl tabell
Markanläggningar	5%
Maskiner och inventarier	5%

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

16 (27)

Komponentindelning

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

Följande nyttjandetider tillämpas:

Byggnader

Stomme och grund	100 år
Värme och sanitet	40-50 år
Våtrum	25-30 år
El och IT	40 år
Inre ytskikt	15 år
Fasad	40-80 år
Altaner och uteplatser	20 år
Fönster	40 år
Kök	30 år
Yttertak	25-30 år
Ventilation	25 år
Transport (hissar)	30 år
Styr och regler	15 år
Passage	40 år
Larm och övervakning	15 år
Hysesgästanpassning	5 år

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en långfristig fordran.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten utgörs av andelar i HBV husbyggnadsvaror

Likvida medel

Företagets tillgodohavanden på koncernens koncernkonto redovisas under rubriken *Fordringar hos koncernföretag*.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

17 (27)

Finansiella skulder

Samtliga finansiella skulder värderas till anskaffningsvärdet. Det innebär att leverantörsskulder som har kort förväntad löptid värderas till nominellt belopp.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Lagret består av olja och pellets och värderas enligt lägsta värdets princip, dvs till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som bolaget förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

18 (27)

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Årets förändring av likvida medel innefattar förändring koncernkonto som redovisas under rubriken "Fordringar hos koncernföretag"

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

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

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

19 (27)

2023060914092

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Bruttohyror		
Bostäder	62 071	64 437
Lokaler	16 913	18 134
Bilplatser övr	1 554	1 682
Avrundning		1
	80 538	84 255
Avgår:		
Outhyrda objekt	-3 940	-8 377
Rabatter	-548	-606
	-4 487	-8 984
Nettohyror		
Nettohyror	76 051	75 271
	76 051	75 271

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Externt sålda tjänster	9 051	11 365
Övriga intäkter	781	1 122
Realisationsvinst	6 498	1 102
	16 330	13 589

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6,00	7,00
Män	22,28	21,94
	28,28	28,94
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 133	-1 137
Övriga anställda	-9 199	-9 514
	-10 332	-10 651
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-374	-313
Pensionskostnader för övriga anställda	-620	-494
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 425	-3 392
	-4 419	-4 198

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

20 (27)

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-14 752	-14 849
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör	0	0
Tidigare styrelse och verkställande direktör	-1 518	-1 624
	-1 518	-1 624
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetskostnader	-18 592	-16 955
Taxebundna kostnader	-13 690	-15 145
Uppvärmning	-12 357	-13 181
Övriga driftskostnader	-3 628	-2 779
	-48 268	-48 061

Not 6 Leasing

Bolagets leasingkostnader utgörs dels av inhyrda lokaler som används som personallokal för fastighetsteknikerna i Funäsdalen och dels av fordon som används i fastighetsskötseln. Lokalavtalet löper i 3 års perioder med en uppsägningstid om 9 månader.

Då det gäller fordonsleasingen är samtliga avtal tecknade på fem år med fast restvärde. Det innebär att vi har möjlighet att köpa ut bilen till detta fastställda restvärde vid leasingperiodens slut.

Under året kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 377 417 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	-664	-342
Senare än ett år men inom fem år	-1 650	-1 033
Senare än fem år	-64	
	-2 377	-1 375

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

21 (27)

2023060914095

Not 7 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	-150	-141
	-150	-141

Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	-13 671	-13 496
Markanläggningar	-248	-271
Inventarier och maskiner	-283	-327
	-14 203	-14 094

Not 9 Nedskrivningar

	2022	2021
Nya nedskrivningar	-4 617	
Avyttring av tidigare gjord nedskrivning	25 501	
	20 884	

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Inköp som har vidarefakturerats	-101	-815
Realisationsförlust		-562
Osäker reversfordran	-1 000	
	-1 101	-1 377

Not 11 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	12,90 %	13,70 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	28,20 %	28,90 %

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

22 (27)

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelningar	44	73
Ränteintäkter från bank	84	
Övriga ränteintäkter	45	36
	173	109

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Borgensavgift	-906	-932
Räntekostnader fastighetslån	-2 012	-1 724
Övriga finansiella kostnader	-4	0
	-2 922	-2 655

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 432	-2 363
Totalt redovisad skatt	-4 432	-2 363

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		22 055		-3 193
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 543	20,60	658
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-5		-7
Skatteeffekt på realisationsresultat vid försäljning av fastighet		-3 716		-2 371
Skatteeffekt på förändring av underskottsavdrag som ej uppbokats		2 466		-548
Skatteeffekt på kostnader som ej redovisats i resultaträkningen		12		12
Skatteeffekt på skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar		1 355		-106
Redovisad effektiv skatt	20,09	-4 432	-73,98	-2 363

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

23 (27)

Not 15 Byggnader, mark och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	583 904	604 294
Inköp	2 853	4 420
Försäljningar/utrangeringar	-8 339	-28 531
Omklassificeringar	73	3 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 491	583 904
Ingående avskrivningar	-169 280	-165 466
Försäljningar/utrangeringar	6 187	8 168
Årets avskrivningar	-12 312	-11 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 405	-169 280
Ingående uppskrivningar	40 175	41 960
Försäljningar/utrangeringar	-1 626	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 600	-1 785
Utgående ackumulerade uppskrivningar	36 949	40 175
Ingående nedskrivningar	-126 238	-140 678
Försäljningar/utrangeringar	518	14 440
Återförda nedskrivningar	25 501	
Årets nedskrivningar	-4 617	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-104 836	-126 238
Utgående redovisat värde	335 199	328 561
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	306 276	321 672
Verkligt värde	441 737	439 321
Taxeringsvärden byggnader	216 537	176 354
Taxeringsvärden mark	50 090	42 998
	266 627	219 352

2023060914094

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

24 (27)

Not 16 Inventarier och maskiner

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 886	3 666
Inköp	230	316
Försäljningar/utrangeringar	-110	-95
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 006	3 886
Ingående avskrivningar	-3 285	-2 973
Försäljningar/utrangeringar	110	14
Årets avskrivningar	-283	-327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 458	-3 285
Utgående redovisat värde	548	601

Not 17 Pågående ny- och ombyggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	813	4 020
Inköp	1 238	514
Försäljningar/utrangeringar	-320	
Omklassificeringar	-73	-3 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 658	813
Utgående redovisat värde	1 658	813

Not 18 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	
	Temporär skillnad	Uppskjuten fordran
Innevarande år		
Byggnader och mark	46 932	9 668
Redovisat värde	46 932	9 668
	2021-12-31	
Föregående år		
Byggnader och mark	68 445	14 100
Redovisat värde	68 445	14 100

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

25 (27)

2023060914095

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodohavanden på koncernens koncernkonto	20 102	24 437
Kortfristig fordran hos koncernföretag	988	1 077
	21 089	25 513

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och serviceavtal	54	45
Övriga upplupna intäkter		53
Förutbetald försäkringspremie	2 083	
	2 136	98

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 200 000 st aktier med kvotvärde 100 kr per aktie.

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

Samtliga lån är tecknade hos Kommuninvest i Sverige AB

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	-345 300	-357 600
	-345 300	-357 600

Not 23 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering av långfristiga lån		-7 500
Övriga skulder	-848	-1 968
	-848	-9 468

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Semesterlöneskuld	-505	-573
Räntekostnader	-464	-176
Förskottsbetalda hyror	-6 645	-6 455
Övrigt	-46	-161
	-7 661	-7 365

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

26 (27)

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	-6 682	14 094
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-6 498	-2 802
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar		2 262
Förändring i avsättning	-163	-1 422
Förkastat projekt	320	
	-13 023	12 131

Not 26 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust , 16 058 423 kr överförs i ny räkning.

Not 27 Ställda säkerheter

Härjedalens kommun har borgensansvar för bolagets pensionsförpliktelser hos KPA och kreditgivare. Fastighetsinteckningar avser pantbrev ställda som säkerhet för lån hos kreditinstitut. Av totalt uttagna pantbrev å kr 72.684.900 är samtliga pantbrev obelånade. Av dessa har pantbrev å kr 65.663.900 placerats i publ.arkivet hos Lantmäteriverket, pantbrev å kr 7.021.000 finns i eget förvar.

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det politiska styret i Härjedalens kommun har presenterat sin viljeinriktning i en politisk plattform för kommande mandatperiod. Denna plattform omfattade tre delar som direkt berör Härjegårdars verksamhet under dem kommande åren, nämligen:

Flytta fastighetsskötsel och fastighetsadministration, från Härjegårdar till kommunen

Ett omvänt förvaltningsavtal, där Härjegårdar köper tjänster från kommunen

Flytt av de fastigheter, som i stor utsträckning innehåller kommunal verksamhet, från Härjegårdar till kommunen.

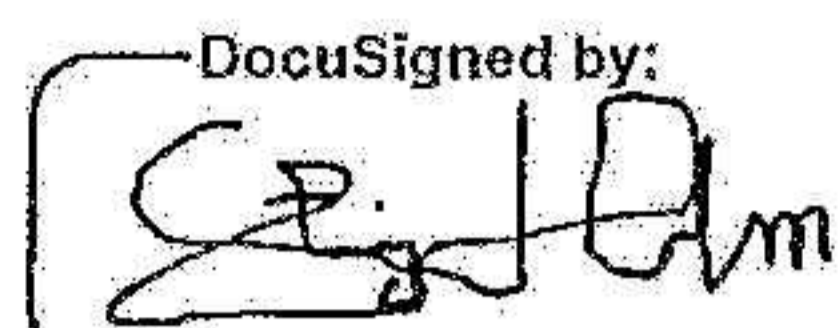
Ett arbete har påbörjats för att fullfölja denna viljeinriktning.

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

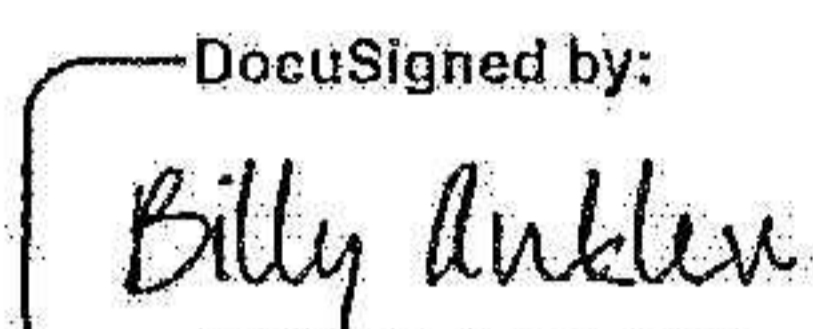
27 (27)

2023060914096

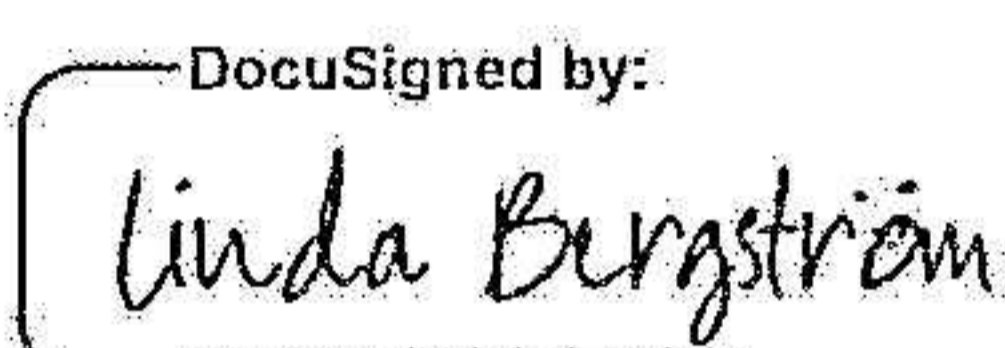
Sveg den 11 april 2023

DocuSigned by:

709799CD18154BE...

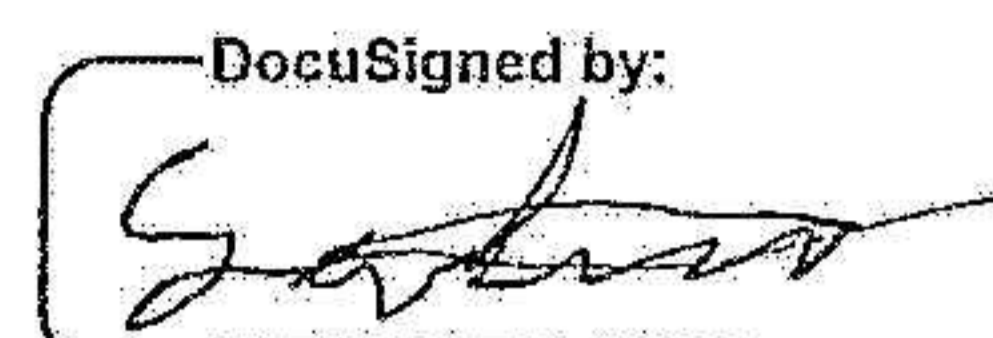
Stig Holm
Ordförande

DocuSigned by:

C7BF4CD8E101417...

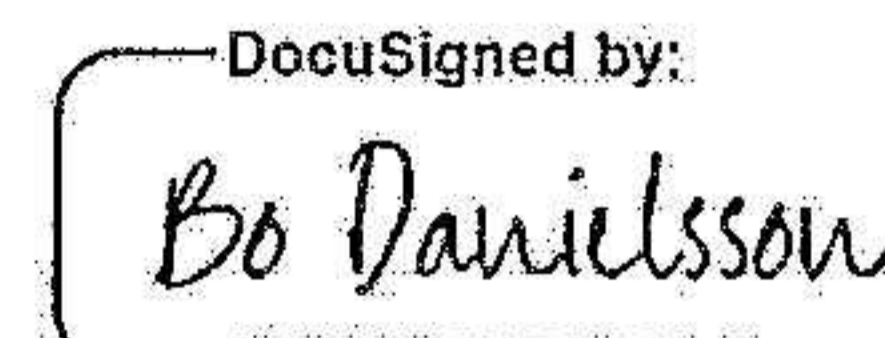
Billy Anklew

DocuSigned by:

95F1BDFC1AFC4BA...

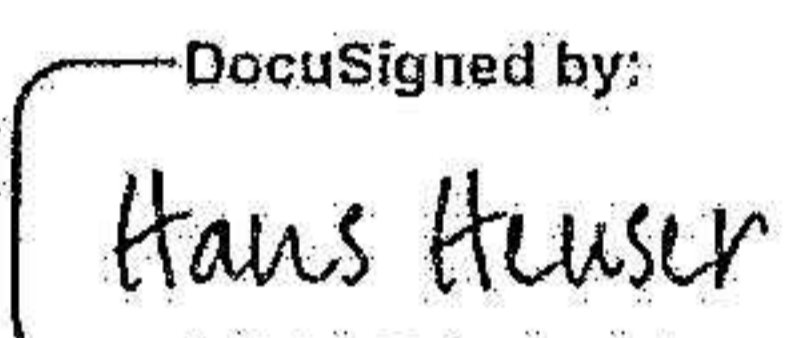
Linda Bergström

DocuSigned by:

FAF7C2A5524B490...

Simon Åslund-Johansson

DocuSigned by:

2D947D6D58D8440...

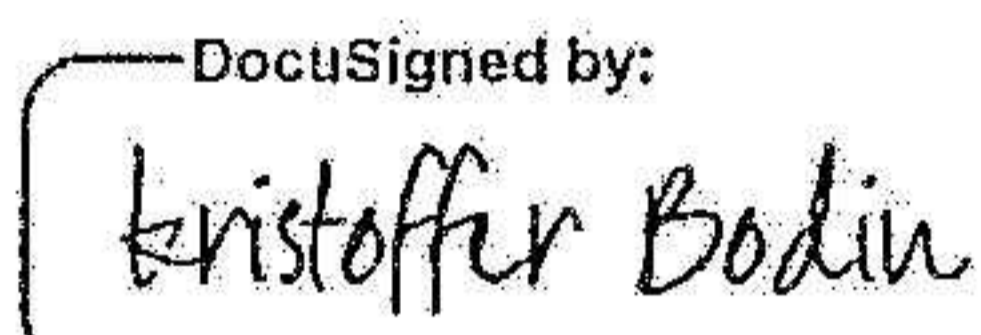
Bo Danielsson

DocuSigned by:

800C30ABD8EF4FA...

Hans Heuser
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03

KPMG AB

DocuSigned by:

089E0E6FDS464A8...

Kristoffer Bodin
Revisor



2023060914097

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Härjegårdar Fastighets AB, org. nr 556439-6553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Härjegårdar Fastighets AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Härjegårdar Fastighets AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Härjgårdar Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Härjgårdar Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Sundsvall den 3 maj 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

Kristoffer Bodin

089E0E6FD5A64A8...

Kristoffer Bodin

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 5BCB19F9B7DF45919946A3B04F6F280B
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Härjegårdar AB 2022.docx
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Kristoffer Bodin
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
kristoffer.bodin@kpmg.se
IP Address: 178.174.136.212

Record Tracking

Status: Original
5/3/2023 11:58:22 AM
Holder: Kristoffer Bodin
kristoffer.bodin@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Kristoffer Bodin
kristoffer.bodin@kpmg.se
Auktoriserad revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Kristoffer Bodin
089E0E6FD5A64A8...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.174.136.212

Timestamp

Sent: 5/3/2023 11:59:00 AM
Viewed: 5/3/2023 11:59:35 AM
Signed: 5/3/2023 11:59:50 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 85757d28-1bc7-5414-a0a3-833d47162067
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/3/2023 11:59:23 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 5/3/2023 11:59:00 AM
Certified Delivered Security Checked 5/3/2023 11:59:35 AM
Signing Complete Security Checked 5/3/2023 11:59:50 AM
Completed Security Checked 5/3/2023 11:59:50 AM

2023060914098