

# Årsredovisning

för

## LisaHem AB

559252-5744

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i LisaHem AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 maj 2025

  
Niklas Bauer

# Årsredovisning

för

## LisaHem AB

559252-5744

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för LisaHem AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 registrerades i april 2020 och har som verksamhet att äga och förvalta bostäder och komersiella fastigheter.

### Affärsmodell & Strategi

LisaHem grundades med målet att tillgängliggöra villor och radhus för uthyrning i stor skala, på ett för hyresgästen tryggt, professionellt och långsiktigt sätt.

Småhus som hyresrätt erbjuder familjer, företag och organisationer ett trivsamt och flexibelt boende som tidigare saknats på marknaden.

LisaHems affärsidé bygger på förvärv av villor och radhus via säljerbjudanden, vårt breda kontaktnät eller på den öppna marknaden. Urvals- och utvärderingsprocessen sker noggrant och baseras på en väl avvägd helhetsbild. Villorna hyrs ut till en bred skara hyresgäster och brukare och förvaltas mycket kostnadseffektivt och grundligt.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under året bytt namn från Ivato Sverige AB till LisaHem AB och har under året fortsatt investerat i nya fastigheter.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>              | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hyresintäkter                             | 16 018      | 14 619      | 12 034      | 5 219       |
| Direkta fastighetskostnader i (%) av oms. | 17,8        | 28,0        | 11,3        | 28,6        |
| Resultat efter finansiella poster         | -5 183      | -1 716      | 162         | 101         |
| Balansomslutning                          | 340 658     | 269 603     | 237 339     | 192 452     |
| Soliditet (%)                             | 43,0        | 40,6        | 48,8        | 60,0        |
| Avkastning på eget kap. (%)               | -3,3        | -1,4        | 0,1         | 0,1         |
| Kassalikviditet (%)                       | 3,7         | 16,7        | 233,4       | 33,2        |
| Skuldsättningsgrad (ggr)                  | 1,3         | 1,5         | 1,0         | 0,7         |

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 25 000            | 115 782 927            | -6 341 710        | 109 466 217        |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämman: |                   |                        |                   |                    |
| Balanseras i ny räkning                     |                   | -6 341 710             | 6 341 710         | 0                  |
| Erhållna aktieägartillskott                 |                   | 41 904 576             |                   | 41 904 576         |
| Årets resultat                              |                   |                        | -4 796 959        | -4 796 959         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>25 000</b>     | <b>151 345 793</b>     | <b>-4 796 959</b> | <b>146 573 834</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| balanserad vinst       | 151 345 793        |
| årets förlust          | -4 796 959         |
|                        | <b>146 548 834</b> |
| <br>                   |                    |
| disponeras så att      |                    |
| i ny räkning överföres | 146 548 834        |
|                        | <b>146 548 834</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Hysesintäkter   |            | 16 017 562                        | 14 618 565                        |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 100 654                           | 1 468 940                         |
|   |            | <b>16 118 216</b>                 | <b>16 087 505</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Direkta fastighetskostnader   |            | -2 844 865                        | -4 054 747                        |
| Förvaltningskostnader   |            | -2 244 974                        | -1 755 858                        |
| Övriga externa kostnader  |            | -3 444 973                        | -1 295 771                        |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -5 437 645                        | -4 149 210                        |
| Övriga rörelsekostnader   |            | 0                                 | -442 105                          |
|   |            | <b>-13 972 457</b>                | <b>-11 697 691</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>2 145 759</b>                  | <b>4 389 814</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |            | 757 837                           | 278 164                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  |            | -8 086 196                        | -6 383 946                        |
|   |            | <b>-7 328 359</b>                 | <b>-6 105 782</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |            | <b>-5 182 600</b>                 | <b>-1 715 968</b>                 |
| Lämnade koncernbidrag   |            | 0                                 | -4 638 000                        |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-5 182 600</b>                 | <b>-6 353 968</b>                 |
| Skatt på årets resultat   | 3          | 385 641                           | 12 258                            |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-4 796 959</b>                 | <b>-6 341 710</b>                 |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |   |                    |                    |
|--|---|--------------------|--------------------|
| Förvaltningsfastigheter  | 4 | 326 032 763        | 240 715 334        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5 | 7 246              | 15 146             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6 | 8 402 200          | 15 671 635         |
|  |   | <b>334 442 209</b> | <b>256 402 115</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                               |      |                |                |
|-------------------------------|------|----------------|----------------|
| Fordringar hos koncernföretag | 7    | 0              | 0              |
| Uppskjuten skattefordran      | 8, 9 | 982 197        | 596 556        |
|                               |      | <b>982 197</b> | <b>596 556</b> |

**Summa anläggningstillgångar** 335 424 406 256 998 671

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                  |                  |
|--|--|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |  | 1 528 709        | 1 923 415        |
| Aktuella skattefordringar                    |  | 60 270           | 0                |
| Övriga fordringar                            |  | 0                | 192 771          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 165 744          | 308 401          |
|  |  | <b>1 754 723</b> | <b>2 424 587</b> |

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar** 3 479 248 10 179 529  
**5 233 971 12 604 116**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**340 658 377 269 602 787**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

151 345 793

115 782 927

Årets resultat

-4 796 959

-6 341 710

**146 548 834**

**109 441 217**

**Summa eget kapital**

**146 573 834**

**109 466 217**

#### Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

51 180 284

84 558 300

**Summa långfristiga skulder**

**51 180 284**

**84 558 300**

#### Kortfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

133 862 300

51 180 284

Leverantörsskulder

1 348 972

1 390 041

Skulder till koncernföretag

0

16 154 577

Aktuella skatteskulder

0

131 993

Övriga skulder

2 208 257

1 714 121

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 484 730

5 007 254

**Summa kortfristiga skulder**

**142 904 259**

**75 578 270**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**340 658 377**

**269 602 787**

## 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.

#### 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.

Intäktshyror redovisas linjärt över perioden då den som hyrs disponeras av hyrestagaren.

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheterna delas upp i följande komponenter

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Stomme & Grund          | 1% |
| Värme, Vatten & Sanitet | 3% |
| El                      | 2% |
| Badrum & Kök            | 4% |
| Fasad & Tak             | 2% |
| Fönster                 | 3% |

#### 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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

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

#### Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

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

#### ***Aktuell skatt***

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

#### ***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Hysesintäkter**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Direkta fastighetskostnader i (%) av oms.

Lokalkostnader i procent av nettoomsättningen.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Soliditet (%)**

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

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

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

#### **Kassalikviditet (%)**

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

**Not 2 Uppgifter om moderföretag**

Företaget är ett helägt dotterföretag till Ivato Fastigheter AB

| Namn                 | Org.nr      | Säte      |
|----------------------|-------------|-----------|
| Ivato Fastigheter AB | 559241-4980 | Stockholm |

Koncernårsredovisning upprättas av Ivato AB, org.nr 559207-7233 med säte i Stockholm

**Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt**

|   | 2024            | 2023           |
|---|-----------------|----------------|
| Aktuell skatt   | 0               | 302 175        |
| Uppskjuten skatt  | -385 641        | -314 433       |
| <b>Skatt på årets resultat</b>  | <b>-385 641</b> | <b>-12 258</b> |
| <br>  |                 |                |
| Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt                    | -5 182 600      | -6 353 968     |
| <br>  |                 |                |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)                           | -1 067 616      | -1 308 917     |
| Ej avdragsgilla kostnader   | 3 115           | 33 702         |
| Ej skattepliktiga intäkter  | -180            | -456           |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 122 840         | 0              |
| Skattemässigjustering avbokfört resultat för avskrivningar på byggnader     | 385 641         | 319 600        |
| Mottagna positiva räntenetton   | 556 200         | 1 258 246      |
| Temporära skillnader  | -385 641        | -314 433       |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>  | <b>-385 641</b> | <b>-12 258</b> |

**Not 4 Förvaltningsfastigheter**

|   | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 249 346 833        | 208 389 166        |
| Inköp   | 75 516 420         | 48 046 441         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -554 558           | -8 187 223         |
| Omklassificeringar                              | 15 661 335         | 1 098 449          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>339 970 030</b> | <b>249 346 833</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 631 499         | -4 615 514         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 123 977            | 25 090             |
| Årets avskrivningar                             | -5 429 745         | -4 041 075         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 937 267</b> | <b>-8 631 499</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>326 032 763</b> | <b>240 715 334</b> |

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 39 500            | 39 500            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>39 500</b>     | <b>39 500</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -24 354           | -16 458           |
| Årets avskrivningar                             | -7 900            | -7 896            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-32 254</b>    | <b>-24 354</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>7 246</b>      | <b>15 146</b>     |

**Not 6 Pågående ombyggnationer, nyanläggningar och förskott**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 15 671 635        | 7 653 693         |
| Inköp   | 8 402 200         | 9 218 383         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -10 300           | 0                 |
| Omklassificeringar                              | -15 661 335       | -1 200 441        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>8 402 200</b>  | <b>15 671 635</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 402 200</b>  | <b>15 671 635</b> |

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

|   | 2024-12-31 | 2023-12-31  |
|---|------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 13 820 579  |
| Tillkommande fordringar                         | 0          | 0           |
| Avgående fordringar                             | 0          | -13 820 579 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>    |

**Not 8 Uppskjuten skattefordran**

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 596 556        | 282 123        |
| Årets avsättningar             | 385 641        | 314 433        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>982 197</b> | <b>596 556</b> |

**Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2024-12-31**

| Temporära skillnader    | Uppskjuten skattefordran | Netto          |
|-------------------------|--------------------------|----------------|
| Avskrivningar byggnader | 982 197                  | 982 197        |
|                         | <b>982 197</b>           | <b>982 197</b> |

**2023-12-31**

| Temporära skillnader    | Uppskjuten skattefordran | Netto          |
|-------------------------|--------------------------|----------------|
| Avskrivningar byggnader | 596 556                  | 596 556        |
|                         | <b>596 556</b>           | <b>596 556</b> |

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 185 042 584 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 51 180 284         | 84 558 300        |
|                                    | <b>51 180 284</b>  | <b>84 558 300</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 133 862 300        | 51 180 284        |
|                                    | <b>133 862 300</b> | <b>51 180 284</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

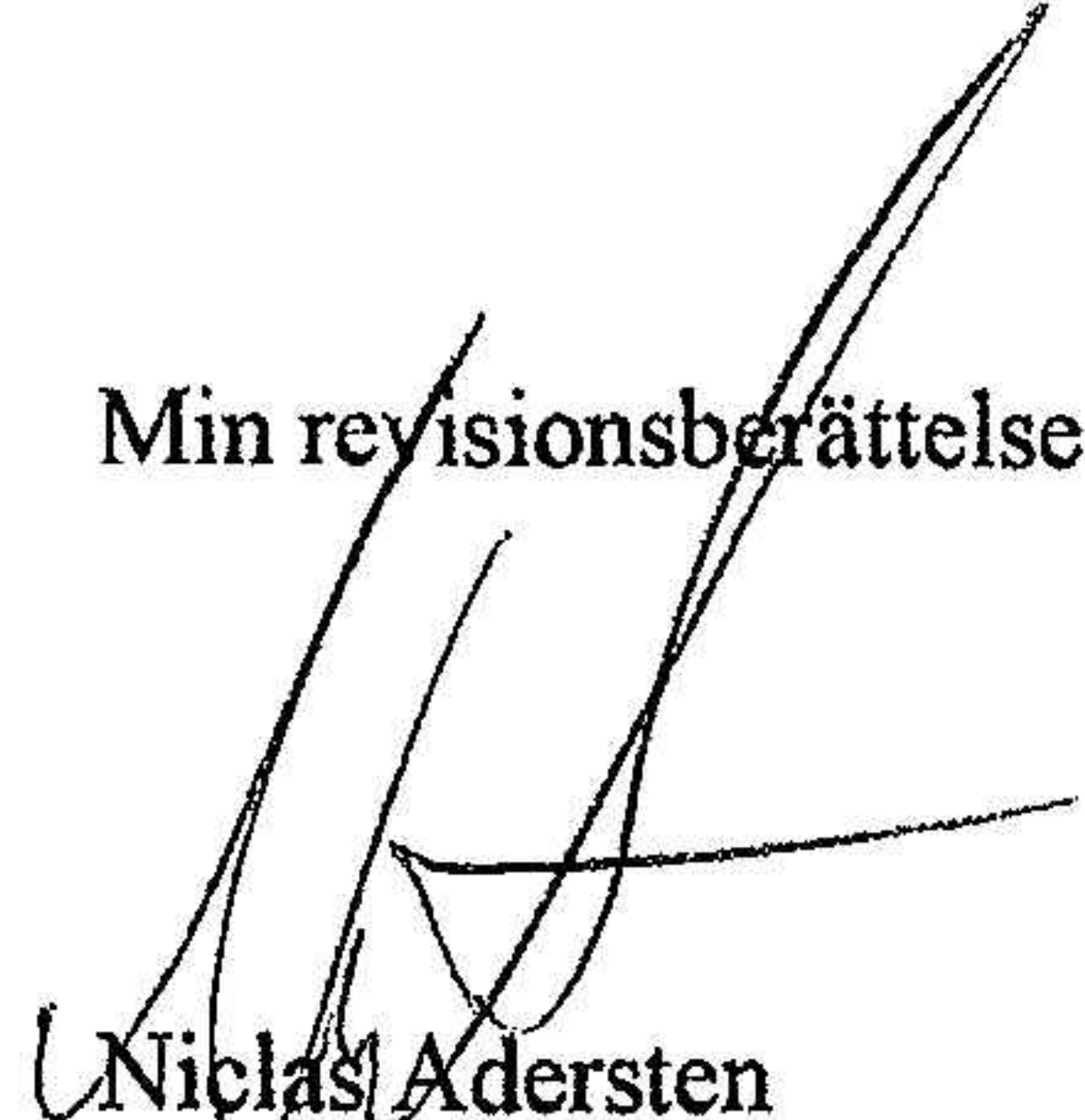
|                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 201 226 900        | 141 252 800        |
|                        | <b>201 226 900</b> | <b>141 252 800</b> |

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den 12 maj 2025

  
Niklas Bauer

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2025

  
Niklas Adersten  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lisahem AB  
Org.nr. 559252-5744

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lisahem AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lisahem ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lisahem AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Lisahem AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lisahem AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

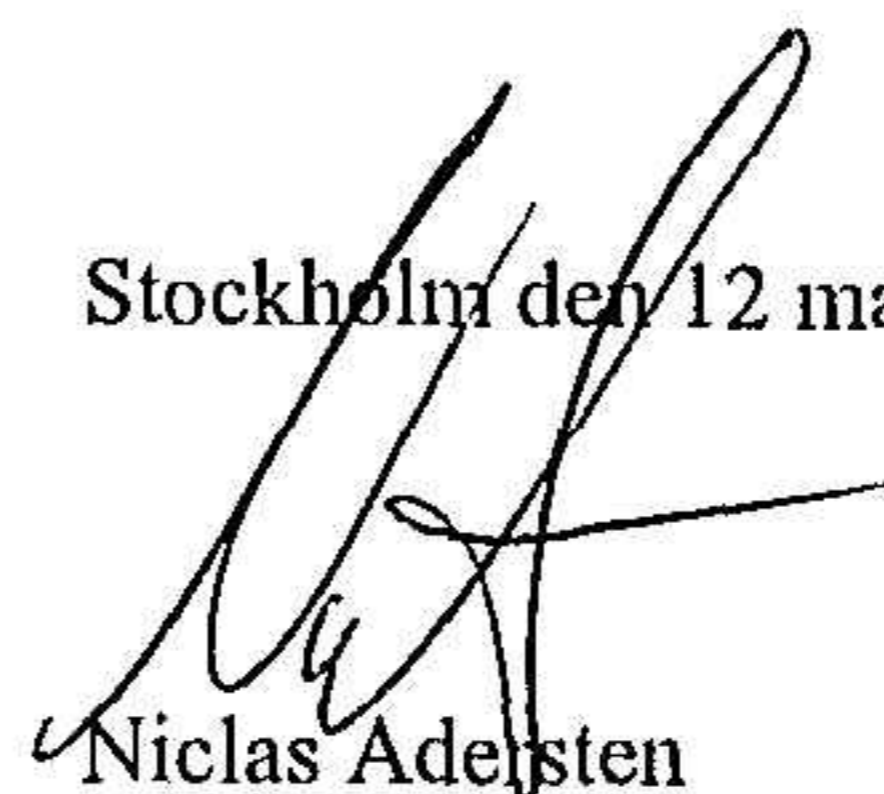
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 12 maj 2025



Niclas Adelsten

Auktoriserad revisor