

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Hemvist Romberga 23:61 AB**

**559122-2947**

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

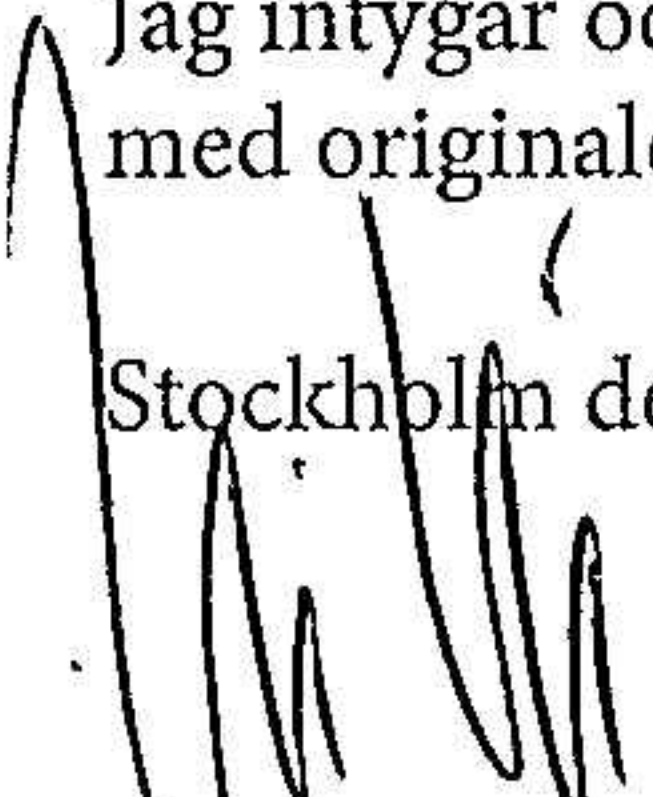
Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Undertecknad styrelseledamot i Hemvist Romberga 23:61 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 5 juni 2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 5 juni 2025

  
Wilhelm Börjesson

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Hemvist Romberga 23:61 AB

559122-2947

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor om inget annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Verksamheten

Hemvist Romberga 23:61 AB, org.nr. 559122–2947, med säte i Stockholm, är lagfaren ägare till hyreshusenheten Romberga 23:61 i Enköpings kommun. Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hemvist i Mälardalen AB, org.nr. 559051–3403, med säte i Stockholm. Moderbolag i den minsta koncern som upprättar koncernredovisning är Hemvist Förvaltning AB, org.nr. 559305–4934, med säte i Stockholm. Moderbolag i den största koncern som upprättar koncernredovisning är Kåpan Tjänstepensionsförening, org.nr. 816400–4114, med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 präglades av fortsatt geopolitisk oro i världen. Den inflationen som tilltog i världsekonomin 2021–2023 har stabiliserats till följd av Riksbankens och övriga centralbankers styrräntehöjningar. I takt med sjunkande inflation började Riksbanken sänka styrräntan och till följd av styrräntesänkningarna har kreditmarknaderna samt banksystemet stabiliserats. I slutet av året har vi även sett en återhämtning och en ökning av antalet transaktioner på fastighetsmarknaden.

Fastighetsbolagen har de senaste åren haft stora utmaningar till följd av ökade kostnader och i synnerhet bostadsfastighetsbolagen har drabbats hårt då intäktsökningarna inte har kompensert för ökade kostnader. En stabil inflation och en stabil kreditmarknad kan dock medföra stabilare förutsättningar att verka i de kommande åren.

Den geopolitiska oron som präglat världen förväntas fortsätta under 2025. I denna osäkra värld är det dock vår uppfattning av bostäder kommer att fortsätta att erbjuda en attraktiv riskjusterad avkastning. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och nyproduktionstakten är för närvarande låg vilket skapar goda förutsättningar för hyrestillväxt utöver inflationen de kommande åren. Vi räknar med att 2025 kommer att innebära hyrestillväxt samt att operativa förbättringar kommer att bidra till högre kostnadseffektivitet.

### Flerårsöversikt (tkr)

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	11 295	12 218	4 370	-	-
Driftnetto	7 857	8 159	3 298	-551	-99
Balansomslutning	267 398	256 450	240 713	124 630	46 028
Soliditet (%)	0,0	1,7	0,2	35,8	100,0

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserat Resultat	30 232 522
Årets förlust	<u>-30 232 522</u>
	<u><u>0</u></u>

i ny räkning balanseras	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>
	0

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

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

## RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	2	11 295	12 218
Övriga rörelseintäkter		173	21
Driftkostnader		-3 077	-2 615
Underhåll		-226	-211
Förvaltningsadministration		-361	-984
Fastighetsskatt		53	-270
<b>Driftnetto</b>		<b>7 857</b>	<b>8 159</b>
Centraladministration		-311	-26
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-12 371	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 661	-2 658
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 485</b>	<b>5 475</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 125	388
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-23 643	-12 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 518</b>	<b>-11 765</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-29 003</b>	<b>-6 290</b>
Bokslutsdispositioner	6	-337	3 968
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-29 340</b>	<b>-2 322</b>
Skatt på årets resultat	7	-893	-1 572
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-30 233</b>	<b>-3 894</b>

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	223 000	237 879
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>223 000</b>	<b>237 879</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	3, 9, 10	37 812	17 856
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 812</b>	<b>-</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>260 812</b>	<b>255 735</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	9	86	380
Fordringar hos koncernföretag	3, 9	6 120	-
Aktuella skattefordringar		122	-
Övriga kortfristiga fordringar	9	-	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		258	225
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 586</b>	<b>715</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 586</b>	<b>715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>267 398</b>	<b>256 450</b>

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
		-	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		30 233	8 151
Årets resultat		-30 233	-3 894
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-</b>	<b>4 257</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>4 307</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	2 278	1 341
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 278</b>	<b>1 341</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	3, 9, 13	260 259	247 236
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>260 259</b>	<b>247 236</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	9	230	21
Skulder till koncernföretag	3, 9	3 596	1 709
Aktuella skatteskulder		-	485
Övriga kortfristiga skulder	9	37	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		948	1 344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 811</b>	<b>3 566</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>267 398</b>	<b>256 450</b>

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	50	497	547
Erhållet aktieägartillskott		7 654	7 654
Årets resultat		-3 894	-3 894
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	50	4 257	4 307
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	50	4 257	4 307
Erhållet aktieägartillskott		25 975	25 975
Årets resultat		-30 233	-30 233
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	50	-	49

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

Aktiekapitalet uppgår per balansdagen till 50 000 kr fördelat på 50 000 aktier. Kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Erhållna aktieägartillskott är ovillkorade och uppgår per balansdagen till 87 787 tkr (61 812 tkr).

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-7 485	5 475
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		15 031	2 658
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>7 546</b>	<b>8 133</b>
Erhållen ränta		2 125	388
Erlagd ränta		-23 643	-13 135
Betald inkomstskatt		-562	219
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-14 534</b>	<b>-4 395</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 748	10 252
Förändring av kortfristiga skulder		1 392	2 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-18 890</b>	<b>8 116</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-152	-18 667
Förändring av fordringar hos koncernföretag		-19 956	-6 199
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-20 108</b>	<b>-24 866</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	13		
Erhållna aktieägartillskott		25 975	7 654
Förändring skulder till kreditinstitut		-	-141 166
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		13 023	150 262
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>38 998</b>	<b>16 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Hållbarhetsrapportering

Bolaget är varken ett större företag eller ingår i en större koncern, enligt definitionerna i Årsredovisningslagen som reglerar införandet av EU:s CSR-direktiv, och upprättar inte hållbarhetsrapport.

#### Grunder för redovisningen

Bolaget har upprättat årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554), Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättande av årsredovisning ska tillämpa samtliga av EU antagna IRFS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i Bokföringsnämndens allmänna rekommendation BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning upprättad enligt IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad och redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för presenterade år om inte annat anges.

#### Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens uppställningsform. Rapporten över totalresultat och rapporten över förändringar i eget kapital baseras på IAS 1 'Utformning av finansiella rapporter'. Kassaflödesrapporten baseras på IAS 7 'Rapport över kassaflöden'.

#### Intäkter

Bolagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter och redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Hyror aviseras i förskott och periodisering av hyror sker linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen så att endast den del av hyrorna som belöper på redovisningsperioden redovisas som intäkt samtidigt som förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer reduceras hyresintäkter med värdet av lämnade rabatter.

#### Finansiella intäkter

Finansiella intäkter avser ränta och redovisas i den period de avser.

#### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnader i den period de hänförs till. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras som tillkommande fastighetsinvestering.

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt och redovisas i resultaträkningen.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats 20,6% och beräknas på redovisningsperiodens skattepliktiga resultat. Skattepliktigt resultat skiljer sig från bokföringsmässigt resultat genom justeringar för ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter. I aktuell skatt ingår även justering för skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats 20,6%, vilket är den skattesats som förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs, eller en skulds, redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att skattemässiga värdeminskningssavdrag överstiger de bokföringsmässiga avskrivningarna avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran avser minskning av framtida skatt som hänför sig till temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag och eventuella andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp utifrån beslutade skatteregler och gällande skattesatser.

Bolagets uppskjutna skatteskulder avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas bokförda värde och deras skattemässiga värde.

Bolagets uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

### Leasingavtal

I enlighet med RFR 2 tillämpar bolaget inte IFRS 16 i juridisk person. Hyreskontrakt kopplade till bolagets förvaltningsfastigheter och eventuella tomträttsavtal betraktas som operationella leasingavtal.

Tomträttsavgälder redovisas som kostnad i den period den avser.

### Förvaltningsfastigheter

#### *Klassificering*

Bolagets fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter vilka innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

I enlighet med RFR 2 har bolaget valt att tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa rekommendationer hade den 31 december 2004.

Förvaltningsfastigheter redovisas således till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar samt nedskrivningar. Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, exempelvis ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger fastighetens livslängd och utgifter som förbättrar driften.

Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

**Hemvist Romberga 23:61 AB**  
559122-2947

#### *Avskrivningar*

Avskrivningar enligt plan avseende förvaltningsfastigheter baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuella nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På tillgångar förvärvade under året beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. I enlighet med RFR 2 tillämpar bolaget RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar enligt lydelsen som dessa rekommendationer hade den 31 december 2004, vilket innebär att komponentavskrivning inte tillämpas. Linjär avskrivning tillämpas och mark skrivs inte av.

Bolagets anläggningstillgångsgrupper skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader	1%
Markanläggningar	5 %
Byggnadsinventarier	20%
Inventarier	20%

Specifika hyresgäst Anpassningar skrivs av med hänsyn till hyresavtalets kontraktstid.

På byggnader görs årligen skattemässiga värdeminskingsavdrag med 2% plus ytterligare 2% enligt regler för primäravdrag för nybyggda hyreshus under de första sex åren. För markanläggningar uppgår de skattemässiga värdeminskingsavdragen till samma belopp som de bokföringsmässiga avskrivningarna. På byggnadsinventarier görs skattemässig avskrivning enligt regler för restvärdesavskrivning.

#### *Nedskrivningar*

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas externt årligen i samband med bokslutet och redovisade värden på anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en värdering eller prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, skrivs tillgången ned till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av nedskrivning till nettovärdet, dvs. ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning inte skett.

#### *Värdering*

I noten förvaltningsfastigheter anges fastigheternas verkliga värde. Varje enskild fastighet har värderats externt per den 31 december 2023, av Savills, och per den 31 december 2024, av Novier.

Värderingen avser en tioårig kalkylperiod och baseras på en analys av nuvärdet av framtida kassaflöden men hänsyn tagen till hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningskostnader samt investeringsbehov. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer till och med avtalstidens utgång och för tiden därefter beräknas hyresintäkter till den marknadshyra som gäller idag. Driftskostnader är bedömda utifrån bolagets verkliga kostnader och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Driftskostnader bedöms öka i takt med inflationen och långsiktig vakans beaktas och bedöms utifrån fastighetens skicka och läge. Den kalkylmässiga ränta och direktavkastningskrav baseras på den externa värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar och marknadens förräntningskrav.

Den externa värderingen klassificeras i enlighet med IFRS 13 till nivå 3, indata för tillgången som inte baseras på observerbara marknadsdata.

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

### Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Bolagets anläggningstillgångsgrupper skrivs årligen av med följande procentsatser:

Inventarier	20%
-------------	-----

På inventarier görs skattemässiga värdeminskningssavdrag enligt regler för restvärdesavskrivning.

### Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR 2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserar, förfaller eller när bolaget tappar kontrollen över dessa rättigheter. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelser fullgjorts eller på annat sätt släckts ut. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal kvittningsrätt samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa, bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter bedömning post-för-post av eventuellt reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Fordringar som förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga.

Bolagets räntebärande lån upptas till upplupet anskaffningsvärde efter det första redovisningstillfället. Skillnaden mellan detta värde och skuldens verkliga värde bedöms som oväsentligt. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader redovisas som kortfristiga.

Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Skuld avseende utfört arbete och där leverantören fullgjort sin prestation så att det föreligger en avtalsenlig skyldighet att betala redovisas som upplupna kostnader.

Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

**Hemvist Romberga 23:61 AB**  
559122-2947

#### **Likvida medel**

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden.

#### **Koncernkonto**

Tillgodohavanden på centralkonto redovisas som banktillgodohavande i Hemvist Bostadsfastigheter AB eftersom det är detta bolag som är avtalspart gentemot banken. Koncernbolag som ingår i centralkontostrukturen redovisar sina behållningar eller skulder på underkonton i centralkontostrukturen som koncernintern kort fordran på, alternativt skuld till Hemvist Bostadsfastigheter AB.

#### **Låneutgifter**

Bolaget tillämpar undantaget i RFR 2 vad gäller IAS 23 vilket innebär att låneutgifter kostnadsförs i den period de hänförs till.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av andelar i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

För koncernbidrag tillämpar bolaget alternativregeln i RFR 2 varför lämnade och mottagna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker. En avsättning tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Diskontering till nuvärde sker endast om tidsvärdet bedöms vara väsentligt.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod vilket innebär att resultatet justeras för icke likviditetspåverkande transaktioner samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

#### **Närstående transaktioner**

Bolaget köper in förvaltnings-, administrations- och managementtjänster från Hemvist Bostadsfastigheter AB i enlighet med ingångna avtal upprättade på armlängds avstånd. Uppgift om belopp återfinns i noten för inköp och försäljning inom koncernen.

I de fall bolaget bidrar till andra koncernbolags finansiering eller om bolaget helt eller delvis är finansierat med lån från andra koncernbolag beräknas intern ränta kvartalsvis med en intern räntesats som motsvarar en bedömd marknadsmässig ränta. Belopp för intern fordran, intern skuld, intern ränteintäkt och intern räntekostnad framgår i not under rubrikerna fordringar till koncernbolag, skulder till koncernbolag, finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

### Antaganden uppskattningar och bedömningar

För upprättande av årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554), RFR 2 och god redovisningssed gör företagsledningen och styrelsen antaganden och bedömningar som påverkar redovisade värden på tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Det faktiska utfallet kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller om andra förutsättningar föreligger.

### Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika typer av finansiella risker såsom ränte-, likviditets- och kreditrisk.

Med ränterisk avses risken för att marknadsräntor förändras på ett för bolaget negativt sätt. Räntekostnader är en av bolagets största kostnadsposter och påverkas av aktuella marknadsräntor, bankernas marginaler och valda räntebindingstider.

Med likviditetsrisk avses risken för att bolaget får svårigheter att möta sina åtaganden relaterade till bolagets skulder. Bolaget planerar och följer regelbundet upp likviditeten och arbetar aktivt, genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden och inom finansbranschen, för att på kort och lång sikt säkerställa tillgången på kapital.

Med kreditrisk avses risken för att bolagets motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina förpliktelser enligt avtal. Bolagets kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och kundernas finansiella situation utvärderas regelbundet för att identifiera varningssignaler.

Koncernens riskhantering hanteras av moderbolaget Hemvist Förvaltning AB i enlighet med upprättad finanspolicy vars övergripande syfte är att säkerställa koncernens kapitalförsörjning.

### Nya och beslutade ändringar i redovisningsstandarder

Nya av EU godkända redovisningsstandarder från IFRS (ändringar i IAS 1, IAS 7, IFRS 7 och IFRS 16) som trädde i kraft 2024 bedöms inte påverka bolagets resultat och finansiella ställning i väsentlig omfattning. Upplysningar om låneskulder förenade med kovenanter lämnas i förekommande fall i noten för externa skulder.

### Nya standarder som träder i kraft 2025 eller senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 eller senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa nya IFRS- eller IFRIC-ändringar förväntas ha någon betydande effekt på koncernens finansiella rapporter framöver.

IFRS 18 'Presentation and Disclosure in Financial Statements' kommer att ersätta IAS 1 'Utformning av finansiella rapporter' och ska tillämpas från och med 1 januari 2027. Retroaktiv tillämpning krävs, och därför kommer jämförande information för räkenskapsåret som slutar 31 december 2026 att omräknas. IFRS 18 medför nya krav som syftar till att uppnå jämförbarhet i rapporteringen samt att ge användarna mer relevant och transparent information. Effekterna av IFRS 18 på bolagets finansiella rapporter har ännu inte utvärderats fullt ut.

### Definition av nyckeltal

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter och intäktskorrigeringar.

*Driftnetto*

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

*Balansomslutning*

Summan av tillgångssidan, alternativt summan av skulder och eget kapital, i bolagets balansräkning.

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

## Not 2 Operationell leasing

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster avseende uthyrning av förvaltningsfastigheter. Företagets hyresintäkter utgörs huvudsakligen av bostads- och bilplatshyreskontrakt, som ofta löper med tre månaders uppsägningstid. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor mellan 0-30 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år	4 260	4 016
Förfaller mellan ett och fem år	5 208	7 575
Förfaller senare än fem år	-	24 620
<b>Summa</b>	<b>9 468</b>	<b>36 211</b>

## Not 3 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Hemvist Förvaltning AB-koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanteränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 3-8,55% ränta som betalas kvartalsvis. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris. Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från bolag inom Hemvist-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		2024-12-31	2023-12-31
Inköp	(tkr)	-299	-984
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	3 596	1709
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	6 120	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	260 259	247 236
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	37 812	17 856

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter	-	49
Ränteintäkter, koncernföretag	2 125	339
<b>Summa</b>	<b>2 125</b>	<b>388</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader lån	-	2 327
Räntekostnader koncernföretag	23 624	9 556
Övriga räntekostnader	19	12
Övriga finansiella kostnader	-	258
<b>Summa</b>	<b>-23 643</b>	<b>-12 153</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2024-12-31	2023-12-31
Lämnat koncernbidrag	-337	-
Erhållet koncernbidrag	-	3 968
<b>Summa</b>	<b>-337</b>	<b>3 968</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Skatt på grund av ändrad taxering		44		-
Uppskjuten skattekostnad	20,60%	-937	20,60%	-1572
Total skattekostnad		<b>-893</b>		<b>-1572</b>
Resultat före skatt		-29 340		-2322
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	6 044	20,60%	478
Skatteeffekt av ej avdragsgilla		-2695		-53
Skatteeffekt av ej skattepliktiga		-		1
Effekt av tidigare ej		144		-
Ej avdragsgillt räntenetto		-4 431		-2424
Skatt på grund av		45		-
Justering av uppskjuten skatt temporära		-		-78
Nyttjade tidigare ej värerad carry-forward ränta		-		504
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>3,04%</b>	<b>-893</b>		<b>-1572</b>

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	242 087	223 420
Inköp	153	18 667
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>242 240</b>	<b>242 087</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 208	-1 550
Årets avskrivningar enligt plan	-2 661	-2 658
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 869</b>	<b>-4 208</b>
Årets nedskrivningar	-12 371	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>223 000</b>	<b>237 879</b>
<b>Varav redovisat värde mark</b>	<b>13 709</b>	<b>13 709</b>

Det verkliga värdet för fastigheten uppgår per balansdagen till 223 000 tkr (252 000 tkr). Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Värdering av fastighetsbeståndet sker årligen i samband med bokslutsarbetet av en oberoende värderare. Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. fastighetsskatten bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata)

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

**Not 9 Finansiella instrument**

tkr, 2024-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hysesfordringar	86	-
Fordringar hos koncernföretag, kortfristiga	6 120	-
Fordringar hos koncernföretag, långfristiga	37 812	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
<b>Summa</b>	<b>43 932</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	230	-
Skulder hos koncernföretag, kortfristiga	3 596	-
Skulder hos koncernföretag, långfristiga	260 259	-
<b>Summa</b>	<b>264 085</b>	<b>-</b>
<b>tkr, 2023-12-31</b>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hysesfordringar	380	-
Övriga kortfristiga fordringar	110	-
<b>Summa</b>	<b>490</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	21	-
Övriga kortfristiga skulder	1 716	-
<b>Summa</b>	<b>1 737</b>	<b>-</b>

I ovanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

**Hemvist Romberga 23:61 AB**  
559122-2947

*Räntebärande fordringar och skulder*

Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av fordringar hos koncernföretag, övriga fordringar, skulder till koncernföretag, övriga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

*Kortfristiga fordringar och skulder*

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

**Not 10 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller inom 5 år</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 856	7 689
Tillkommande fordringar	19 956	10 167
Utgående ackumulerade anskaffning:	37 812	17 856
Utgående redovisat värde	<b>37 812</b>	<b>17 856</b>

**Not 11 Förslag till disposition av resultat**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	30 233
Årets resultat	-
	<u>30 233</u>
	<u>0</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så at	
i ny räkning överförs	<u>0</u>
	<u>0</u>

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

### Not 12 Uppskjuten skatt

	2024-12-31		2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till			
Temporära skillnader på fastigheter	2 797	-	1 716
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2 797</b>	<b>-</b>	<b>1 716</b>
Uppskjuten skattefordran hänför sig till			
Underskottsavdrag	-519		-375
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>-519</b>		<b>-375</b>
<b>Netto uppskjuten skatt</b>	<b>2 278</b>		<b>1 341</b>

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

### Not 13 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2024-12-31		2023-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller inom 5 år</i>			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	247 236		96 974
- Tillkommande skulder	13 023		150 262
- Avgående skulder	-		-
- Omklassificeringar m m	-		-
Utgående ackumulerade anskaffning:	260 259		247 236
Utgående redovisat värde	<b>260 259</b>		<b>247 236</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31		2023-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>			
Fastighetsinteckning	154 335		154 335
<b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</b>	<b>154 335</b>		<b>154 335</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>154 335</b>		<b>154 335</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

Hemvist Romberga 23:61 AB  
559122-2947

Den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Viktor Mandel  
Styrelseordförande

Wilhelm Börjesson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson  
Auktoriserad revisor

2025061010388

© ID:25b1c860-3ebb-11f0-a4b7-5fcafde6b2df Status: Signerat av alla

# Verifikat

Titel: Romberga 2361

ID: 25b1c860-3ebb-11f0-a4b7-5fcdfde6b2df

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-06-01

## Underskrifter

Viktor Mandel

viktor.mandel@hemvistforvaltning.se

Signerat: 2025-06-01 15:29 BankID 198402050374, Viktor Petter

Mandel

Linda-Marie Emilsson

linda-marie.emilsson@se.ey.com

Signerat: 2025-06-02 15:14 BankID 198805312926, LINDA-MARIE

EMILSSON

Wilhelm Börjesson

wilhelm.borjesson@hemvistforvaltning.se

Signerat: 2025-06-02 09:23 BankID 199111270493,

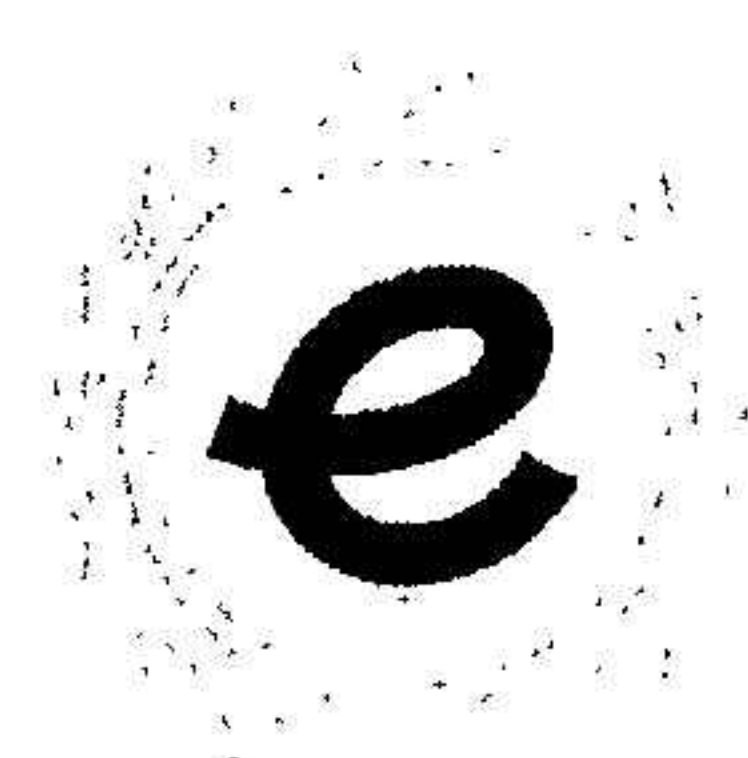
WILHELM PER BÖRJESSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
559122-2947 Hemvist Romberga 23kolon61 AB ÅR 2024 (250531).pdf	1.2 MB	fa6e d3b7 a9a8 d40c b138 9d89 a370 8a91 e836 a35e c28e 7bf1 a073 ecb4 c1f5 65b9

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-06-01	09:38	Skapat   Fredrik Sjöblom, Hemvist 5569851271. IP: 213.212.39.166
2025-06-01	15:29	Signerat   Viktor Mandel Genomfört med: BankID av Viktor Petter Mandel, 198402050374. IP: 104.28.31.66
2025-06-02	09:23	Signerat   Wilhelm Börjesson Genomfört med: BankID av WILHELM PER BÖRJESSON, 199111270493. IP: 213.212.39.166
2025-06-02	15:14	Signerat   Linda-Marie Emilsson Genomfört med: BankID av LINDA-MARIE EMILSSON, 198805312926. IP: 213.115.6.19



Verifikat utfärdat av Agreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemvist Romberga 23:61 AB, org.nr 559122-2947

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hemvist Romberga 23:61 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hemvist Romberga 23:61 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Hemvist Romberga 23:61 AB enligt god revisorsred 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 förvaltning av Hemvist Romberga 23:61 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Hemvist Romberga 23:61 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:

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

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

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

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

Kalmar den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**LINDA-MARIE EMILSSON (SSN-validerad)**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: d869ab99e5f419[...]24599f312af9a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-02 13:09:34 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025061010592

Penneo dokumentnyckel: NI178-KETVC-M7CH2-Q43BW-USRAW-303T3