

Styrelsen och verkställande direktören för
Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

avger härmed

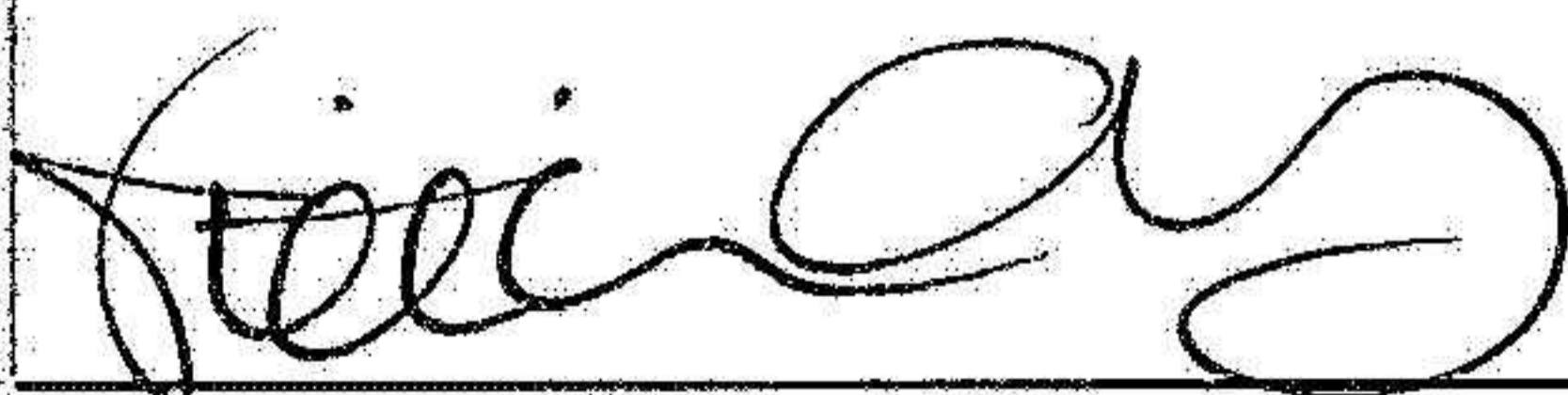
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 29 maj 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Karlstad den 29 maj 2024



Victoria Svamberg

Styrelsen och verkställande direktören för
Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB
Org.nr 556597-8631

2024062011089

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023–31 december 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Hästen 4 i Karlstad. Rörelseresultatet uppgick till 1 536 tkr (978). Årets resultat före skatt uppgick till -1 314 tkr (-970). De externa räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 33 338 tkr (33

Hästen 4 i Karlstad AB är dotterbolag till STUSAB Oxie AB, org nr 556920-0933, med säte i Uppsala. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Studentbostäder i Norden AB (publ) (org.nr. 556715-7929) med säte i Uppsala som även är moderföretag för hela koncernen.

Väsentliga händelser under året

Kriget i Ukraina har haft inverkan på omvärlden och oroliga finansmarknader kan påverka framtida lånefinansieringar.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	3 387	3 339	2 738	2 611	3 555
Resultat efter finansiella poster	586	30	-268	-842	1 225
Balansomslutning	57 496	55 389	50 793	52 143	15 805
Soliditet (%)	1,0%	0,5%	1,0%	-1,0%	8,0%

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	-8 763
Aktieägartillskott	10 024
Årets resultat	-1 208
	53
disponeras så att	
i ny räkning överföres	53
	53

Resultaträkning

Tkr	Not	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Hysesintäkter	5	3 387	3 339
Övriga rörelseintäkter		89	19
Summa rörelseintäkter		3 476	3 357
Fastighetskostnader	7	-978	-1 396
Övriga externa kostnader	8	-	-33
Avskrivningar & nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar		-961	-950
Summa rörelsekostnader		-1 940	-2 379
Rörelseresultat		1 536	978
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	201	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 151	-973
Summa resultat från finansiella poster		-950	-948
Resultat efter finansiella poster		586	30
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-1 900	-1 000
Summa bokslutsdispositioner		-1 900	-1 000
Resultat före skatt		-1 314	-970
Skatt på årets resultat	11	106	-105
Årets resultat		-1 208	-1 075
Rapport över totalresultat			
Årets resultat enligt resultaträkning		-1 208	-1 075
Övrigt totalresultat för året		-	-
Årets totalresultat efter skatt		-1 208	-1 075

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB
Org.nr 556597-8631

Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2023	31 dec. 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12,14	47 530	48 270
Inventarier, verktyg och installationer	13	82	-
Summa materiella anläggningstillgångar		47 612	48 270
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	15	7 504	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 504	-
Summa anläggningstillgångar		55 116	48 270
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	17	26	5
Fordringar hos koncernföretag	16	1 698	6 080
Aktuell skattefordran		162	167
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	7	2
Summa kortfristiga fordringar		1 897	6 255
Kassa och bank	25	482	864
Summa omsättningstillgångar		2 380	7 119
SUMMA TILLGÅNGAR		57 496	55 389

2024062011092

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB
Org.nr 556597-8631

Balansräkning

Tkr		31 dec. 2023	31 dec. 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		500	500
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		520	520
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-8 763	-7 689
Årets resultat		-1 208	-1 075
Aktieägartillskott		10 024	8 524
Summa fritt eget kapital		53	-240
Summa eget kapital		573	280
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		4 822	4 928
Summa avsättningar		4 822	4 928
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	21 504	33 338
Skulder till koncernföretag	21	15 554	15 500
Summa långfristiga skulder		37 058	48 838
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	11 834	350
Leverantörsskulder		43	53
Skulder till koncernföretag	21	2 883	424
Övriga skulder	22	26	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	258	495
Summa kortfristiga skulder		15 043	1 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 496	55 389

2024062011093

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	500	20	-4 965	-4 445
Årets resultat	-	-	-1 075	-1 075
Aktieägartillskott	-	-	5 800	5 800
Utgående eget kapital, 2022-12-31	500	20	-239	281
Ingående eget kapital, 2023-01-01	500	20	-239	281
Årets resultat	-	-	-1 208	-1 208
Aktieägartillskott	-	-	1 500	1 500
Utgående eget kapital, 2023-12-31	500	20	53	573

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		587	30
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		950	950
Betald skatt		5	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		1 542	905
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-29	10
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-244	-92
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 269	823
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-292	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-292	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-350	-350
Koncernintern inlåning		613	-868
Koncernintern utlåning		-1 622	-294
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 359	-1 512
Årets kassaflöde		-382	-689
Likvida medel i början av året		864	1 553
Likvida medel vid årets slut		482	864
Erhållen ränta		201	25
Erlagd ränta		-1 136	-973

2024062011094

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB
Org.nr 556597-8631

Not 1 Företagsinformation

Namn: Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB, säte i Uppsala
Org nummer: 556597-8631
Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till STUSAB Oxie AB, org.nr. 556920-0933 med säte i Uppsala. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Studentbostäder i Norden AB (publ), org.nr. 556715-7929 med säte i Uppsala, som också är moderföretag för hela koncernen. Bolaget har inga anställda.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Studentbostäder i Norden AB (publ), org nr 556715-7929 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på en skattesats om 20,6 procent.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när företaget lånar pengar.

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument, upplupna kostnader.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteuträkten på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

Likvida medel

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid.

Inga nya standarder har trätt i kraft under året.

Not 5 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

Tkr	1 jan. 2023 –	1 jan. 2022 –
	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Hyresintäkter	3 387	3 339
Summa hyresintäkter	3 387	3 339

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

%	1 jan. 2023 –	1 jan. 2022 –
	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	33%	35%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	-	-

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Studentbostäder i Norden AB-koncernen.

Not 7 Fastighetskostnader

Tkr	1 jan. 2023 –	1 jan. 2022 –
	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Drift	-798	-1 141
Reparation och underhåll	-78	-156
Fastighetsskatt	-103	-99
Summa fastighetskostnader	-978	-1 396

2024062011097

Not 8		Övriga externa kostnader	
Tkr	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	
Övriga externa kostnader	-	-33	
Summa övriga externa kostnader	-	-33	

Not 9		Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Tkr	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	
Ränteintäkter, koncernföretag	198	24	
Ränteintäkter, övrigt	3	0	
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	201	25	

Not 10		Räntekostnader och liknande resultatposter	
Tkr	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	
Räntekostnader, bank	-601	-608	
Räntekostnader, koncernföretag	-536	-364	
Räntekostnader, övrigt	-14	-1	
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 151	-973	

Not 11		Skatt på årets resultat	
De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:			
Tkr	1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022	
Redovisad skatt i resultaträkning			
Förändring av uppskjuten skatt på underskott	22	-	
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	84	-105	
Summa redovisad skatt	106	-105	

Avstämning av effektiv skattesats		1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Resultat före skatt		-1 314	-970
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%		271	200
Skatteeffekt av;			
Ej skattepliktiga intäkter		1	-
Utnyttjade av underskott som tidigare ej redovisats		22	48
Under året nyttjade underskott		-2	-
Justering temporära skillnader		-107	-210
Ej avdragsgilla räntor på grund av ränteavdragsbegränsningsregler		-159	-135
Övriga skattemässiga justeringar		81	-8
Summa redovisad skatt		106	-105

Redovisad skatt i balansräkning		1 jan. 2023 – 31 dec. 2023	1 jan. 2022 – 31 dec. 2022
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag		22	-
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader		-4 844	-4 928
Summa redovisad skatt		-4 822	-4 928

Utnyttjade förlustavdrag uppgick 2023-12-31 till 106 tkr (95 tkr). Förlustavdragen har till 100 procent beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt för 2023. Bedömning har gjorts att underskotten kommer att nyttjas under en kommande femårsperiod.

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB
Org.nr 556597-8631

2024062011099

Not 12	Förvaltningsfastigheter	
Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 597	22 597
Aktiveringar	210	-
Omklassificeringar	9 645	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 452	22 597
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 993	-7 554
Årets avskrivning markanläggning	-5	-20
Årets avskrivning byggnader	-420	-419
Omklassificeringar	-15	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 433	-7 993
Ingående ackumulerade fusionsöverbärden	33 667	34 178
Omklassificeringar	-9 645	-
Årets avskrivningar på fusionsöverbärden	-511	-511
Utgående ackumulerade fusionsöverbärden	23 511	33 667
Utgående redovisat värde	47 530	48 270
Varav mark	10 881	10 881

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Marknadsvärde/verkligt värde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 56 600 tkr (62 000 tkr). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av Newsec Advisory Sweden AB, vilket är ett väletablerad fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Värderingsmetodik

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt 31 dec. 2023
Inflationsantagande, % 2,00%

	Min	Medel	Max
Direktavkastningskrav, %	4,85%	4,85%	4,85%
Kalkylränta, %	6,95%	6,95%	6,95%
Hyror bostäder, kr/kvm	2 712	2 712	2 712
Långsiktig vakans bostäder, %	2,00%		

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Inköp	93	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-11	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11	-
Utgående redovisat värde	82	-

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Under året nedlagda kostnader	210 125	-
Aktiveringar	-210 125	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB
Org.nr 556597-8631

Not 15			
Långfristiga fordringar hos koncernföretag			
Tkr		31 dec. 2023	31 dec. 2022
Stusab Öxie AB		7 504	-
Summa		7 504	-

Not 16			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag			
Tkr		31 dec. 2023	31 dec. 2022
Övriga koncernmellanhavanden		1 698	6 080
Summa		1 698	6 080

Not 17			
Kundfordringar			
Tkr		31 dec. 2023	31 dec. 2022
Kundfordringar		81	43
Reservering för förväntade kreditförluster		-55	-38
Summa		26	5

Aldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2023	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	-	-	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	14	-	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	12	-	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	55	55	100%
Redovisat värde	81	55	68%

Förfallna, antal dagar, 2022	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	3	-	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	-	-	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	-	-	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	40	38	100%
Redovisat värde	43	38	88%

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Nedskrivning av kundfordringar

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 18		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Tkr		31 dec. 2023	31 dec. 2022
Förutbetalda försäkringspremier		7	2
Summa		7	2

Not 19		Eget kapital			
Aktiekapital		31 dec. 2023	31 dec. 2022	31 dec. 2023	31 dec. 2022
		Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier		100	100	5 000	5 000
				5 000	5 000

Förklaring till poster i balansräkningen

Aktiekapital

Avser det registrerade aktiekapitalet.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Not 20 **Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av bolagets finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och CFO i koncernmoderbolaget. Deras uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till koncernmoderbolagets VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till styrelse.

Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 33 338 tkr (33 688). Den genomsnittliga räntebindingtiden uppgick till 0,902 år och viktad genomsnittlig ränta uppgick till 1,79 procent.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till koncernmoderbolagets VD och CFO för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade kovenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått (räntetäckningsgrad och belåningsgrad för Holding-koncernen samt soliditet för Studentbostäder i Norden-koncernen) kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana kovenanter den 31 december 2023. Prövning av kovenanterna sker kvartalsvis.

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets externa räntebärande lån

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	21 504	33 338
Summa långfristiga skulder	21 504	33 338
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	11 834	350
Summa kortfristiga skulder	11 834	350
Lånebelopp	33 338	33 688

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

Tkr	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
31 december 2023					
Lånebelopp	11 834	-	21 504	-	33 338

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Tkr	31 dec. 2023	31 dec. 2022
Mellan 1 och 5 år	21 504	33 338
Senare än 5 år	-	-
Summa	21 504	33 338

2024062011103

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB
Org.nr 556597-8631

2024062011104

Not 21		Skulder till koncernföretag	
Tkr		31 dec. 2023	31 dec. 2022
<i>Långfristiga:</i>			
Stusab AB		15 500	15 500
Stusab Oxie AB		54	-
Summa långfristiga		15 554	15 500
<i>Kortfristiga:</i>			
Övriga koncernmellanhavanden		2 883	424
Summa kortfristiga		2 883	424
Summa		18 437	15 924

Not 22		Övriga skulder	
Tkr		31 dec. 2023	31 dec. 2022
Momsskuld		0	1
Övriga poster		25	19
Summa		26	20

Not 23		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Tkr		31 dec. 2023	31 dec. 2022
Upplupna fastighetskostnader		44	281
Förutbetalda hyresintäkter		213	214
Summa		258	495

Not 24		Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten				
Tkr	1 jan. 2023	Kassaflödes-			Ej kassaflödespåverkande poster	31 dec. 2023
		påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt		
<i>Långfristiga:</i>						
Räntebärande skulder, kreditinstitut	33 338	-	-	-11 834		21 504
Räntebärande skulder, koncernföretag	-	54	-	15 500		15 554
<i>Kortfristiga:</i>						
Räntebärande skulder, kreditinstitut	350	-350	-	11 834		11 834
Räntebärande skulder, koncernföretag	15 924	-	-	-15 924		-
Ej räntebärande skulder till koncernföretag	-	559	-	2 324		2 883
Summa	49 612	263	-	1 900		51 775

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB
Org.nr 556597-8631

Not 25		Likvida medel	
Tkr		31 dec. 2023	31 dec. 2022
Banktillgodohavanden		482	864
Summa		482	864

Not 26		Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
Tkr		31 dec. 2023	31 dec. 2022
<i>Bolagets lån är säkerställt genom pantbrev från bolagets dotterbolag</i>			
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:			
Fastighetsinteckningar		34 650	34 650
Summa		34 650	34 650

Bolagets upplåning är säkerställd med borgen Studentbostäder i Norden AB.

Not 27		Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	
Den 29 april 2024 har moderbolaget STUSAB Oxie AB sålt Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB. Den nya ägaren är NWT Fastigheter AB (org nr 559066-2440).			

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signering.

Magnus Henriksson
Verkställande direktör

Sture Bergman
Ordförande

Staffan Ander
Styrelseledamot

Victoria Svanberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den dag som framgår av vår digitala signering.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

2024062011106



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2024 16:11

SENT BY OWNER:
SBS Ekonomi • 29.05.2024 09:11

DOCUMENT ID:
r1evmHINVR

ENVELOPE ID:
HyMQmSUVER-r1evmHINVR

DOCUMENT NAME:
6209 Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RASMUS KEDVALL Rasmus.Kedvall@se.ey.com	✓ Approved Authenticated	29.05.2024 09:29 29.05.2024 09:28	Email High	IP: 82.99.43.129 Swedish BankID (SSN: 199602280050)
2. Sture Robert Bergman Sture.bergman@nwt.se	✍ Signed Authenticated	29.05.2024 09:32 29.05.2024 09:31	eID High	Swedish BankID (DOB: 1964/04/15) Swedish BankID (SSN: 196404158930)
3. MAGNUS HENRIKSSON Magnus.henriksson@nwt.se	✍ Signed Authenticated	29.05.2024 10:57 29.05.2024 10:56	eID High	Swedish BankID (DOB: 1972/08/12) Swedish BankID (SSN: 197208123914)
4. Ernst Staffan Ander Staffan.ander@nwt.se	✍ Signed Authenticated	29.05.2024 11:13 29.05.2024 11:11	eID High	Swedish BankID (DOB: 1943/08/10) Swedish BankID (SSN: 194308106410)
5. VICTORIA SVANBERG Victoria.svanberg@nwt.se	✍ Signed Authenticated	29.05.2024 11:32 29.05.2024 11:31	eID High	Swedish BankID (DOB: 1969/01/06) Swedish BankID (SSN: 196901066248)
6. GABRIEL NOVELLA gabriel.novella@se.ey.com	✍ Signed Authenticated	29.05.2024 16:11 29.05.2024 16:10	eID High	Swedish BankID (DOB: 1982/09/04) Swedish BankID (SSN: 198209040057)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



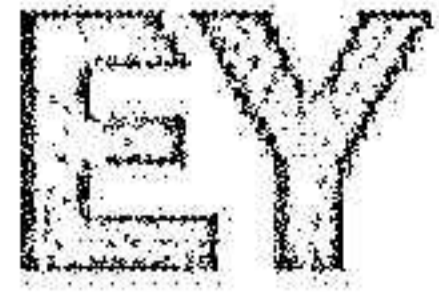
GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Building a better
working world

2024062011107

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB, org.nr 556597-8631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Hästen 4 i Karlstad Fastighets 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 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 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 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 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.



Building a better
working world

2024062011108

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 av Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Hästen 4 i Karlstad 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 räkenskaper. 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.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: QXUEO-VYUYY-TMNB1-4F1G6-N30MN-3YD4G

2024062011109

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."

GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-29 16:55:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: QXUEO-VYUYY-TMNB1-4F1G6-N30MN-3YD4G