

Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Org nr 556917-4377

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.


Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter AB (publ) intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-06-13

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2024-07-10

Annika Ekström

Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Org nr 556917-4377

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som har lång ränte- och kapitalbindning och har tillgång till back up-faciliteter för att täcka förfall.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultat efter finansiella					
poster tkr	322 309	156 608	1 020 730	3 100 276	-165 546
Balansomslutning	9 914 470	12 017 551	11 930 938	10 855 148	12 952 547
Soliditet %	95,7	99,6	99,7	99,5	59,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	10 981 798 950
Balanserade vinstmedel	-1 600 039 053
Årets resultat	-5 588 842
	<hr/>
kronor	<u>9 376 171 055</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	9 376 171 055
	<hr/>
kronor	<u>9 376 171 055</u>

Resultaträkning	Not	2023	2022
Intäkter	5	3 173	2 660
Driftkostnader		-3	0
Personalkostnader	6	-40	-4
Driftnetto		<u>3 130</u>	<u>2 656</u>
Centraladministration		1 136	-6 391
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 104	-606
Rörelseresultat	5	<u>3 162</u>	<u>-4 341</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-4 635	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	432 005	196 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-108 223	-35 086
Summa resultat från finansiella poster		<u>319 147</u>	<u>160 949</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>322 309</u>	<u>156 608</u>
Bokslutsdispositioner	10	-327 952	-70 236
Skatt på årets resultat	11	54	62
Årets resultat		<u>-5 589</u>	<u>86 434</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	12	0	813
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 624	1 914
		<u>1 624</u>	<u>2 727</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	15	4 363 483	4 363 118
Fordringar hos koncernföretag	5, 16	1 657 999	3 759 854
		<u>6 021 482</u>	<u>8 122 972</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 023 106</u>	<u>8 125 699</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		70	208
Fordringar hos koncernföretag	5	3 859 591	3 873 608
Aktuella skattefordringar		12 264	12 264
Övriga kortfristiga fordringar		19 439	5 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	21
		<u>3 891 364</u>	<u>3 891 836</u>
<u>Kassa och bank</u>	17	0	16
Summa omsättningstillgångar		<u>3 891 364</u>	<u>3 891 852</u>
Summa tillgångar		<u>9 914 470</u>	<u>12 017 551</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		90 244	90 244
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond	18	10 981 799	10 981 799
Balanserat resultat		-1 600 039	813 527
Årets resultat		-5 589	86 434
		9 376 171	11 881 760
Summa eget kapital		9 466 415	11 972 004
Obeskattade reserver	19	23 035	23 035
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	192	247
Summa avsättningar		192	247
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14 21	407 524	0
Summa långfristiga skulder		407 524	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	14	16 343	16 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		961	6 059
Summa kortfristiga skulder		17 304	22 265
Summa eget kapital och skulder		9 914 470	12 017 551

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget <u>kapital</u> Aktiekapital	Bundet eget <u>kapital</u> Uppskrivnings- -fond	Bundet eget <u>kapital</u> Reservfond	Fritt eget <u>kapital</u> Fritt eget kapital	Totalt eget <u>kapital</u>
Eget kapital 2022-01-01	90 244	-	-	11 795 326	11 885 570
Årets resultat och totalresultat		-	-	86 434	86 434
Eget kapital 2022-12-31	90 244	0	0	11 881 760	11 972 004
Aktieutdelning	-	-	-	-2 500 000	-2 500 000
Årets resultat och totalresultat		-	-	-5 589	-5 589
Eget kapital 2023-12-31	90 244	0	0	9 376 171	9 466 415

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 180 488 248 st och kvotvärdet är 0,5 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Årets resultat

Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 tkr(0 tkr).

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 162	-4 341
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i> - Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		1 104	606
Erhållen ränta		432 005	196 035
Erlagd ränta		-108 223	-34 989
Betald inkomstskatt		0	-1 209
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		328 048	156 102
Förändring av kortfristiga fordringar		472	5 737
Förändring av kortfristiga skulder		-4 961	1 448
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		323 559	163 287
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		2 101 854	-93 622
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 101 854	-93 621
Lämnade aktieägartillskott		-5 000	0
Lämnad utdelning		-2 500 000	0
Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		79 571	-70 236
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 425 429	-70 236
Årets kassaflöde		-16	-570
Likvida medel vid årets början		16	586
Likvida medel vid årets slut	17	0	16

Noter

Not 1 Allmän information

Hemfosa Fastigheter AB (publ) med org nr 556917-4377 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660 med säte i Stockholm.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Hemfosa Fastigheter AB (publ) är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

Hemfosa Fastigheter AB (publ) upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS 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.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

RESULTATRÄKNING

Intäkter

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar, räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippade med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

BALANSRÄKNING

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgästpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andelar i intresseföretag

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där företaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.

I bokslutet redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Rabatt som erhållits på leasingavgifter som förfaller 30 juni 2021 eller tidigare till följd av de effekter som spridningen av sjukdomen covid-19 har på företagets ekonomi, redovisas i den period rabatten hör

till. Med rabatt avses endast ändring av leasingavtal som innebär att totala leasingavgifter under avtalets löptid är lägre efter omförhandlingen.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i företaget som juridisk person, utan företaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i bolagets balansräkning inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga anläggningstillgångar, hyresfordringar, fordringar på koncern-, intresse-, och gemensamt styrda företag, övriga fordringar samt kassa och bank. Bland skulder återfinns skulder till koncernföretag, övriga långfristiga skulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i bolagets balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 tas bort från bolagets balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls.

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Bolaget gör nedskrivningar 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.

Kundfordringar och avtalstillgångar nedskrivningsprövas enligt den förenklade metoden.

Hysesfordringar (leasingfordringar) kan också redovisas enligt förenklade metoden (principval som behöver upplysas om). Resterande finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt den generella metoden.

Upplåning

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Klassificering

En tillgång klassificeras som omsättningstillgång när den

a) förväntas bli realiserad inom, eller innehas för försäljning eller konsumtion inom, företagets normala verksamhetscykel,

b) innehas tillfälligt och förväntas bli realiserad inom tolv månader räknat från balansdagen och innehas främst i handelsverksamhet, eller

c) utgörs av likvida medel som kan användas utan restriktioner.

Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

En skuld klassificeras som kortfristig skuld när den

a) förväntas bli betald inom det normala förloppet av företagets verksamhetscykel,

b) innehas främst i handelssyfte,

c) förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, eller

d) det inte finns en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

Alla övriga skulder klassificeras som långfristiga skulder.

Aktieägartillskott

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter

eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan innebära en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Bolaget gör årligen en bedömning om det finns nedskrivningsbehov avseende aktier i koncernföretag och fordringar på koncernföretag.

Koncernen har under året tillämpat 2-5 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads- och likviditetsrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisk

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen

löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Värdering av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder inklusive derivatinstrument värderas till verkligt värde enligt Årsredovisningslagen (ÅRL).

Samtliga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning periodisera över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Vinst och förlust som uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Lånens verkliga värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-5 % ränta som betalas kvartalsvis.

Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.

Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	66	53
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	3 859 591	3 873 608
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	407 524	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	1 657 999	3 759 854

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Medelantalet anställda	—	—
Totalt	<u>0</u>	<u>0</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	—	—
	0	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-11	-4
Pensionskostnader för övriga anställda	-29	0
	—	—
Totalt	<u>-40</u>	<u>-4</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nedskrivningar	-4 635	0
	—	—
Summa	<u>-4 635</u>	<u>0</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter koncernföretag	431 692	196 028
Ränteintäkter	313	7
	—	—
Summa	<u>432 005</u>	<u>196 035</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader koncernföretag	-108 213	-34 919
Övriga räntekostnader	13	-18
Övriga finansiella kostnader	-23	-150
Summa	<u>-108 223</u>	<u>-35 087</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förändring av periodiseringsfond	0	0
Lämnat koncernbidrag	-327 952	-70 236
Summa	<u>-327 952</u>	<u>-70 236</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skattekostnad	0	0
Uppskjuten skattekostnad	-54	61
Total skattekostnad	<u>-54</u>	<u>61</u>
Redovisat resultat före skatt	-5 643	86 372
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	1 162	-17 793
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-955	-9
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	65	17 887
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-92	-24
Bokföringsmässiga avskrivningar	-227	0
Skattemässiga avskrivningar	47	0
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader	180	0
Justering uppskjuten skatt underskott	-126	0
Redovisad skattekostnad	<u>54</u>	<u>61</u>

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 888	1 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 888	1 888
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 076	-761
Årets avskrivningar	-315	-315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 391	-1 076
Årets nedskrivningar	-498	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>813</u>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 909	2 909
Omräkningsdifferenser	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 910	2 909
Ingående ackumulerade avskrivningar	-995	-704
Avskrivningar	-291	-291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 286	-995
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 624</u>	<u>1 914</u>

Not 14 Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2023-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Hysesfordringar	70	0
Övriga kortfristiga fordringar	3 879 030	0
Likvida medel	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	3 879 100	0
Finansiella skulder		
Övriga kortfristiga skulder	16 343	0
Upplupna kostnader	<u>961</u>	<u>0</u>
Summa	17 304	0
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2022-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Hysesfordringar	208	0
Övriga kortfristiga fordringar	3 879 343	0
Likvida medel	<u>16</u>	<u>0</u>
Summa	3 879 567	0
Finansiella skulder		
Övriga kortfristiga skulder	16 207	0
Upplupna kostnader	<u>6 059</u>	<u>0</u>
Summa	3 901 833	0

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

<u>tkr, 2023-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	407 524	0
Summa	0	407 524	0

tkr, 2022-12-31

Tillgångar värderade till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0

Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas

Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
---	---	---	---

Skulder värderade till verkligt värde

Derivatinstrument	0	0	0
-------------------	---	---	---

Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas

Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa	0	0	0

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023. Värdering till verkligt värde per 2022-12-31:

Jämförelse år

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet.

Derivatinstrument

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Likviditetsplaceringar

Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder

Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Skulder till kreditinstitut, Obligationslån, Företagscertifikat och Övriga långfristiga 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 15 Andelar i koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 363 118	4 363 118
Lämnde aktieägartillskott	5 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 368 118	4 363 118
Årets nedskrivningar	-4 635	0
Utgående redovisat värde	<u>4 363 483</u>	<u>4 363 118</u>

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Nacka
Hemfosa Vuskt AB	556245-5567	Nacka

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 2023-12-31</u>	<u>Bokfört värde 2022-12-31</u>
Hemfosa Sverige AB	100	100	1 000 000	2 267 867	2 267 502
Hemfosa Vuskt AB	100	100	3 208 500	2 095 616	2 095 616
Summa				<u>4 363 483</u>	<u>4 363 118</u>

Not 16 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 759 854	3 666 232
- Tillkommande fordringar	0	93 622
- Avgående fordringar	-2 101 855	0
- Omklassificeringar m m	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 657 999	3 759 854
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	<u>1 657 999</u>	<u>3 759 854</u>

Not 17 Likvida medel

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Banktillgodohavanden	0	16
	—	—
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>	<u>16</u>

Not 18 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Överkursfond	10 981 799
Balanserade vinstmedel	-1 600 039
Årets vinst	-5 589
	<u>9 376 171</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	9 376 171
	<u>9 376 171</u>

Not 19 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Periodiseringsfonder	23 035	23 035
	<u>23 035</u>	<u>23 035</u>

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	192	247
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>192</u>	<u>247</u>

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 21 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
- Tillkommande skulder	407 524	0
- Avgående skulder	0	0
- Omklassificeringar m m	0	0
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	407 524	0
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utgående redovisat värde	<u>407 524</u>	<u>0</u>

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____ - ____ - ____ för fastställelse.

Stockholm _____ - ____ - ____

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Telberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519257762

Dokument

882599 Hemfosa Fastigheter AB (publ) ÅR 2023.pdf
Huvuddokument
29 sidor
Startades av Mia Valerius (MV)
Färdigställt 2024-06-13 14:49:59 CEST (+0200)

Initierare

Mia Valerius (MV)
mia.valerius@sbbnorden.se

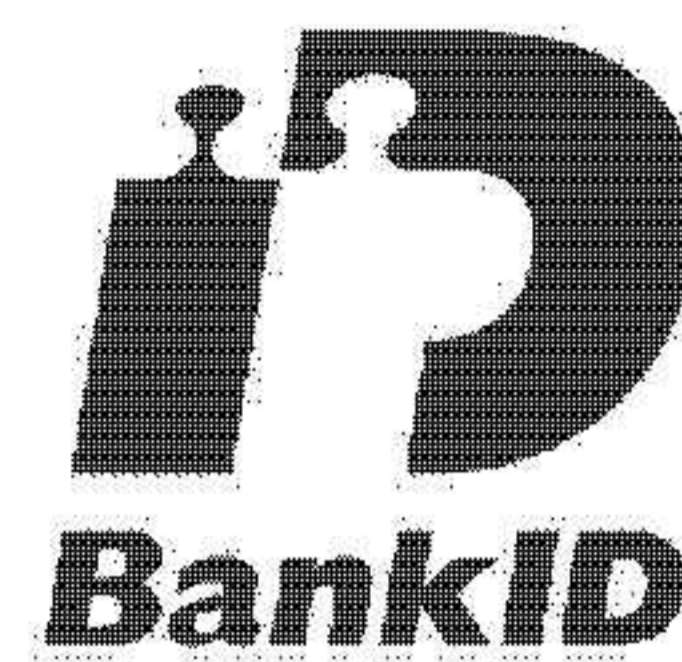
Signerare

Peter Bergström (PB)
Peter.Bergstrom@se.ey.com



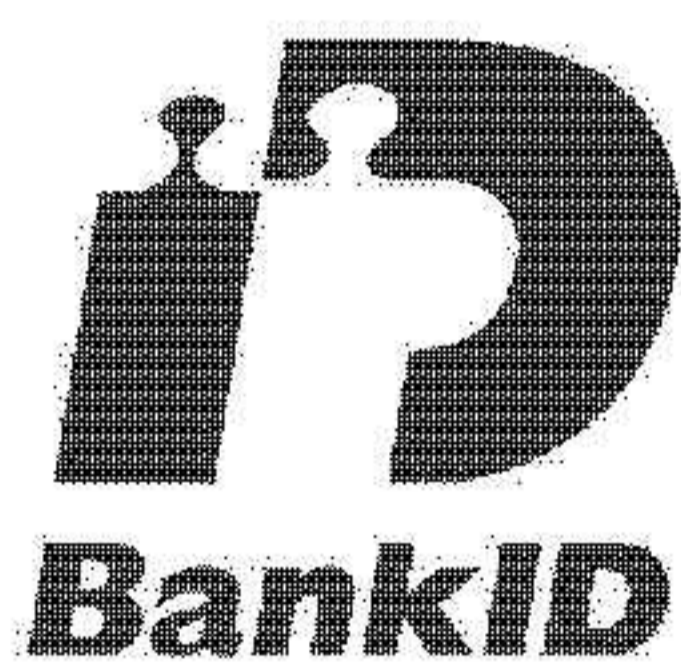
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER BERGSTRÖM"
Signerade 2024-06-13 14:49:59 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)
annika.ekstrom@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2024-06-06 08:42:29 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)
krister@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Krister Karlsson"
Signerade 2024-06-06 11:06:42 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)
leiv@sbbnorden.se



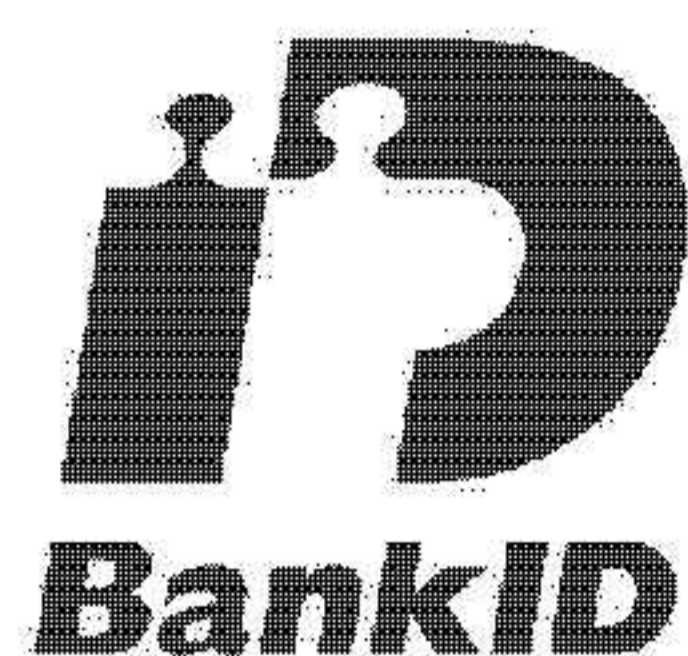
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv
Inge Synnes"
Signerade 2024-06-10 10:40:44 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519257762

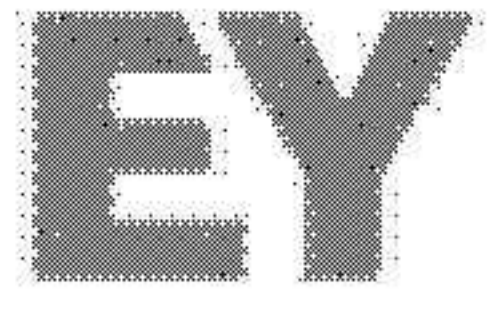
Daniel Tellberg (DT)
daniel.tellberg@sbbnorden.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID-var
"Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2024-06-06 00:18:23 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemfosa Fastigheter AB, org.nr 556917-4377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hemfosa Fastigheter AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hemfosa Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Hemfosa Fastigheter 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.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen av vilken det framgår att koncernen i vilken bolaget ingår påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

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. Risker 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 direktörens 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 och verkställande direktören förvaltning av Hemfosa Fastigheter AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Hemfosa Fastigheter 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 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 fylla att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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 medelsförv

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

Göteborg det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Peter Bergström
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."

PETER BERGSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 96145898d50949[...]5da701393c81c

IP: 217.116.xxx.xxx

2024-06-13 13:16:43 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>