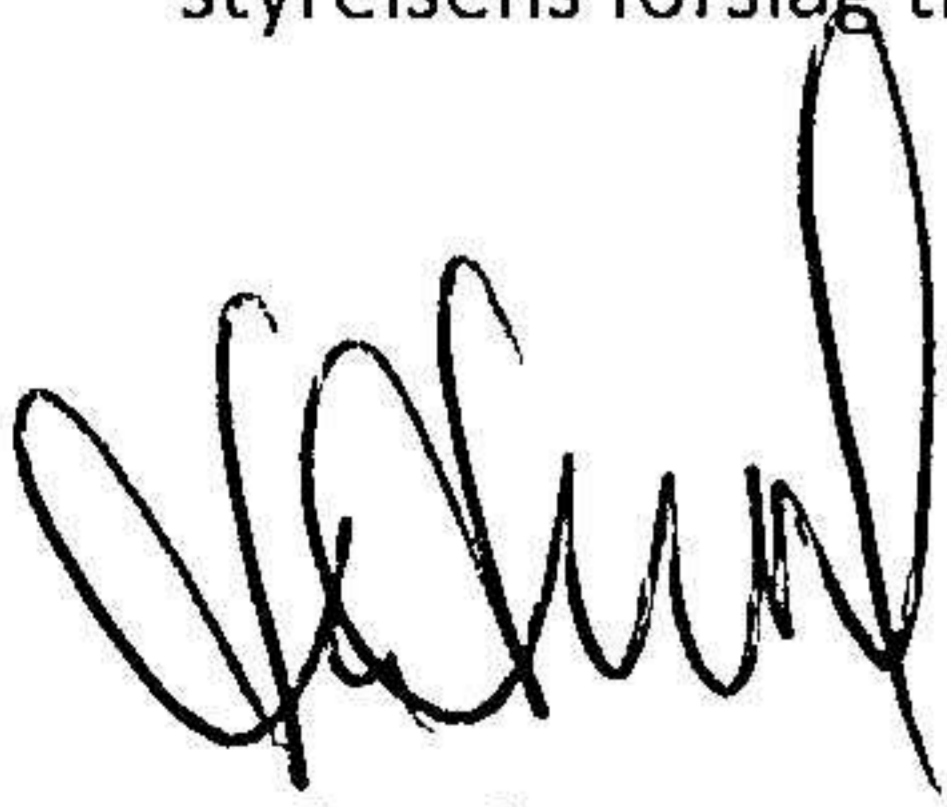


# ÅRSREDOVISNING 2022

**VILLAMARKEN EXPLOATERING I  
STOCKHOLM AB**  
Org.nr. 556928-0315

**Fastställandeintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Villamarken Exploatering i Stockholm AB intygar härmed att en med denna fotokopia likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie stämma den 17 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.



Leif Lindqvist  
Stockholm 17 juni 2023

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Villamarken Exploatering i Stockholm AB, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Verksamheten

Villamarken Exploatering i Stockholm AB:s verksamhet är inriktad på att exploatera och producera bostäder. Verksamhetsområdet är Stockholms län. I koncernen är bostadsproduktionen koncentrerad till Villamarken Exploatering i Stockholm AB medan ägande och förvaltning av fastigheter är koncentrerad till helägda fastighets- och markbolag. Dotterbolaget Ängstibble Holding AB, org nr 556943-0068, har under året avyttrar sina två dotterbolag med en sammalagd vinst för koncernen på 91 654 488 kronor.

Koncernens exploateringsfastigheter omfattar c:a 5 000 byggrätter där merparten består av småhus och därtill inslag av bostadslägenheter. Exploateringsområdena är följande:

- Björnö mark, Norrtälje
- Norrboda Örnäs Upplands bro
- Rankhus, Upplands bro
- Törnskogen, Sollentuna
- Malmbro gård, Botkyrka
- Ålsta, Haninge

## Ägare

Bolaget ägs till lika delar av HSB Bostad AB, org nr 556520-6165 och Ikano Bostadsutveckling AB, org nr 556593-8924.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte skett någon väsentlig händelse under räkenskapsåret som kräver upplysning.

## Resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 91 012 278 kronor (165 625 455 kronor).  
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 3 422 780 kronor (68 410 588 kronor).

Flerårsöversikt koncern (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	214	1 383	961	3 773
Rörelseresultat	-874	-483	-237	12 061
Förvaltningsresultat	-668	-668	-47	5
Balansomslutning	424 024	281 147	255 571	241 748
Nettomarginal	42513,2%	Neg	Neg	317,6%
Räntabilitet (R <sub>E</sub> )	33,4%	Neg	Neg	12,9%
Soliditet	74,9%	26,8%	29,6%	31,4%

Se definitioner under noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

## Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 123 228 204 kronor överförs i ny räkning.

## Övrigt

Beträffande koncernens och moderbolagets resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kommentarer.

## VILLAMARKEN EXPLOATERING I STOCKHOLM AB

c/o HSB Bostad AB

Fleminggatan 41, Box 8160, 104 20 Stockholm

Telefon 010 - 442 02 00, [www.hsb.se](http://www.hsb.se), [bostad@hsb.se](mailto:bostad@hsb.se)

Styrelsens säte: Stockholm

Resultaträkning - koncernen

(kr)	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning		214 080	1 383 053
Kostnader för produktion		-797 432	1 675 017
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-583 352</b>	<b>3 058 070</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-290 945	-381 578
Resultat från fastighetsförsäljningar		–	59 163 779
Övriga rörelseintäkter		4	6
Övriga rörelsekostnader		–	–
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>-874 293</b>	<b>61 840 277</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		91 654 488	103 785 914
Ränteintäkter		2 659 965	–
Räntekostnader		-2 427 882	-736
<b>Resultat före skatt</b>		<b>91 012 278</b>	<b>165 625 455</b>
Skatter	<b>2</b>	–	-14 095 439
<b>Årets resultat</b>		<b>91 012 278</b>	<b>151 530 016</b>

VILLAMARKEN EXPLOATERING  
I STOCKHOLM AB

Årsredovisning 2022  
Org.nr. 556928-0315

2023071035963

Balansräkning - koncernen  
Tillgångar

(kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Exploateringsfastigheter	3	192 115 631	201 702 213
		<b>192 115 631</b>	<b>201 702 213</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		52 894	4 926 321
Skattefordringar		–	–
Övriga fordringar		181 443 770	166 792 292
Förutbet. kostn. och uppl. intäkter		168 750	731 250
		<b>181 665 414</b>	<b>172 449 863</b>
Kassa och bank		50 242 632	41 899 223
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>424 023 677</b>	<b>416 051 299</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>424 023 677</b>	<b>416 051 299</b>



VILLAMARKEN EXPLOATERING  
I STOCKHOLM AB

Årsredovisning 2022  
Org.nr. 556928-0315

2023071035964

Balansräkning - koncernen  
Eget kapital och skulder

(kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	4	50 000	50 000
Balanserat resultat		226 719 044	75 189 028
Årets resultat		91 012 278	151 530 016
<b>Summa eget kapital</b>		<b>317 781 322</b>	<b>226 769 044</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga låneskulder	5	30 000 000	130 000 000
Leverantörsskulder		15 509 561	3 777 735
Skatteskulder		13 671 547	13 913 445
Övriga skulder		41 095 871	41 473 283
Uppl. kostn. och förutbet. intäkter		5 965 376	117 792
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>106 242 355</b>	<b>189 282 255</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>424 023 677</b>	<b>416 051 299</b>

Förändring eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	–	75 189 028	151 530 016	226 769 044
Omföring fg. års resultat	–	–	151 530 016	-151 530 016	0
Årets resultat	–	–	–	91 012 278	91 012 278
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>226 719 044</b>	<b>91 012 278</b>	<b>317 781 322</b>



Resultaträkning - moderbolaget

(kr)	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning		–	–
Kostnader för produktion		–	–
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-259 013	-376 578
Övriga rörelseintäkter		2	5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>-259 011</b>	<b>-376 573</b>
Ränteintäkter		7 007 864	–
Räntekostnader		-2 426 605	-278
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 322 248</b>	<b>-376 851</b>
Erhållna koncernbidrag		-159 204	68 787 439
Lämnade koncernbidrag		-740 264	–
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 422 780</b>	<b>68 410 588</b>
Skatter	<b>2</b>	-704 825	-14 095 439
<b>Årets resultat</b>		<b>2 717 955</b>	<b>54 315 149</b>

VILLAMARKEN EXPLOATERING  
I STOCKHOLM AB

Årsredovisning 2022  
Org.nr. 556928-0315

2023071035966

Balansräkning - moderbolaget

Tillgångar

(kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	1 900 000	1 900 000
		<b>1 900 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 900 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		293 233 164	316 304 285
Fordringar hos joint venture företag		—	-12 091
Övriga fordringar		15 448 101	1 019 830
Förutbet. kostn. och uppl. intäkter		168 750	731 250
		<b>308 850 015</b>	<b>318 043 274</b>
Kassa och bank		50 242 632	41 869 323
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>359 092 647</b>	<b>359 912 597</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>360 992 647</b>	<b>361 812 597</b>



VILLAMARKEN EXPLOATERING  
I STOCKHOLM AB

Årsredovisning 2022  
Org.nr. 556928-0315

2023071035967

Balansräkning - moderbolaget  
Eget kapital och skulder

(kr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	4	50 000	50 000
Bundna reserver		—	—
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		120 510 249	66 195 100
Årets resultat		2 717 955	54 315 149
		<b>123 228 204</b>	<b>120 510 249</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>123 278 204</b>	<b>120 560 249</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga låneskulder	5	30 000 000	130 000 000
Leverantörsskulder		15 350 967	384 288
Skulder till koncernföretag		174 920 607	95 550 878
Skatteskulder		14 800 264	14 095 439
Övriga skulder		2 302 955	1 183 421
Uppl. kostn. och förutbet. intäkter		339 650	50 413
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>237 714 443</b>	<b>241 264 439</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>360 992 647</b>	<b>361 824 688</b>

Förändring eget kapital

Moderbolaget	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	—	66 195 100	54 315 149	120 560 249
Omföring fg. års resultat	—	—	54 315 149	-54 315 149	0
Årets resultat	—	—	—	2 717 955	2 717 955
Belopp vid årets utgång	50 000	0	120 510 249	2 717 955	123 278 204



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

(Belopp i kronor där ej annat anges)

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet, om inte annat anges nedan. Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstillfället, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. Härigenom ingår i koncernens egna kapital endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

### Joint ventures (konsortier)

Bolag och andra former av konsortier som bildats för att tillsammans med andra företag genomföra specifika entreprenadprojekt intages i koncernredovisningen enligt klyvningsmetoden. Detta innebär koncernens andel av respektive konsortiers andel av tillgångar, avsättningar och skulder, intäkter samt kostnader. I moderbolaget redovisas dessa andelar till anskaffningsvärdet.

### Entreprenaduppdrag

Entreprenadintäkter från fastprisuppdrag redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning i koncernredovisningen och enligt färdigställandemetoden i moderbolaget. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från produktionsstart.

### Successiv vinstavräkning

Beräkningen av successiv vinstavräkning sker dels på basis av utfört arbete vid periodens utgång i förhållande till hela entreprenaduppdraget och dels på basis av faktiskt antal upplåtelseavtal i förhållande till totalt antal lägenheter. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillfredsställande sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Beräknade förluster kostnadsföres i sin helhet.

# VILLAMARKEN EXPLOATERING I STOCKHOLM AB

Årsredovisning 2022  
Org.nr. 556928-0315

## Färdigställandemetoden

Projektets intäkter och kostnader redovisas i sin helhet först i den räkenskapsperiod då uppdraget är fullgjort. Fullgörande av ett entreprenaduppdrag är beroende av att slutavräkning skett, d.v.s. att arbetet genomförts och slutlig ekonomisk uppgörelse träffats med beställaren. Beräknade förluster kostnadsföres i sin helhet.

## Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter eller småhus med äganderätt. Exploateringsfastigheterna redovisas som varulager och värderas det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

## Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Aktuell skatt har beräknats med 20,6 %.

## Avskrivningar

Planenliga avskrivningar bestäms med ledning av tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder. Avskrivningar på inventarier sker utifrån en bedömd livslängd på 3-5 år och avskrivning på aktiverade ombyggnadskostnader utifrån hyreskontraktets längd.

## Definitioner nyckeltal

- Nettomarginal: resultat efter finansiella poster dividerat med nettoomsättning
- Räntabilitet (RE): årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital
- Soliditet: eget kapital i förhållande till balansomslutningen
- Medelantal anställda: genomsnittet av antalet heltidsanställda personer under året.



VILLAMARKEN EXPLOATERING  
I STOCKHOLM AB

Årsredovisning 2022  
Org.nr. 556928-0315

2023071035970

**Not 1 - Löner och ersättningar**

Bolaget och koncernen saknar anställd personal och några löner och ersättningar har inte utbetalats. Styrelsen har inte erhållit någon ersättning.

**Not 2 - Skatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
Uppskjuten skatt	–	–	–	–
Aktuell skatt	–	-14 095 439	-704 825	-14 095 439
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-14 095 439</b>	<b>-704 825</b>	<b>-14 095 439</b>

**Not 3 - Exploateringsfastigheter**

	Koncernen	
	22-12-31	21-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	201 702 213	250 506 921
Nyanskaffningar	–	–
Aktiverade kostnader	25 480 776	9 563 251
Aktiverad ränta	–	4 209 415
Försäljningar	-35 067 358	-62 577 374
<b>Vid årets slut</b>	<b>192 115 631</b>	<b>201 702 213</b>

**Not 4 - Aktiekapital**

	Koncernen		
	Antal	Andel, %	Kvotvärde
<b>Aktieägare</b>			
HSB Bostad AB	250	50%	100,00
Ikano Bostadsutveckling AB	250	50%	100,00
<b>Vid årets slut</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>	

**Not 5 - Kortfristiga låneskulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
<b>Kreditavtal</b>				
Beviljad kredit	30 000 000	130 000 000	30 000 000	130 000 000
Outnyttjad del	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>30 000 000</b>	<b>130 000 000</b>	<b>30 000 000</b>	<b>130 000 000</b>



VILLAMARKEN EXPLOATERING  
I STOCKHOLM AB

Årsredovisning 2022  
Org.nr. 556928-0315

2023071035971

**Not 6 - Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget			
	22-12-31	21-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	1 900 000	1 900 000		
Nyanskaffningar	–	–		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 900 000</b>	<b>1 900 000</b>		
<b>Specifikation av innehav</b>	<b>Säte</b>	<b>Kap.andel</b>	<b>Ant. andelar</b>	<b>Bokf. värde</b>
Odysen Kappa Holding 1:2 AB, 556825-4089	Stockholm	100 %	1 000 st	100 000
Björnö Villamarken Holding AB, 556871-6905	Stockholm	100 %	500 st	1 450 000
Norrboda Rankhus Holding AB, 556912-1378	Stockholm	100 %	500 st	50 000
Norrboda Örnäs Holding AB, 556913-5782	Stockholm	100 %	500 st	50 000
Åkvarnen Holding AB, 556943-0167	Stockholm	100 %	500 st	50 000
Liaden Holding AB, 556943-0043	Stockholm	100 %	500 st	50 000
Torpbro Holding AB, 556794-9051	Stockholm	100 %	1 000 st	100 000
Ängstibble Holding AB, 556943-0068	Stockholm	100 %	500 st	50 000
				<b>1 900 000</b>

**Not 7 - Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	22-12-31	21-12-31	22-12-31	21-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fast.inteckningar ställda för kredit	222 750 000	222 750 000	–	–
<b>Summa</b>	<b>222 750 000</b>	<b>222 750 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Villamarken Exploatering i Stockholm AB  
Datum enligt signeringsverifikat

Linda Leppänen  
*Ordförande*

Lars Åkerling

Björn Olsson

Leif Lindqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

# Verifikat

Transaktion 09222115557491921045

## Dokument

2022 2000 Villamarken Exploatering i Stockholm AB  
Årsredovisning 221231  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2023-05-01 17:02:15 CEST (+0200) av Martin  
Hansson (MH)  
Färdigställt 2023-05-03 11:11:29 CEST (+0200)

## Initierare

Martin Hansson (MH)  
HSB Bostad  
martin.hansson@hsb.se  
+460766310700

## Signerande parter

Björn Olsson (BO)  
Personnummer 630616-0273  
Bjorn.Olsson@ikanobostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Karl Erik Olsson"  
Signerade 2023-05-02 08:56:04 CEST (+0200)

Lars Åkerling (LÅ)  
Personnummer 620507-0193  
lars.akerling@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ÅKERLING"  
Signerade 2023-05-02 08:49:54 CEST (+0200)

Leif Lindqvist (LL1)  
Personnummer 670919-1057  
Leif.Lindqvist@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
LINDQVIST"  
Signerade 2023-05-02 09:48:19 CEST (+0200)

Fredrik Hävrén (FH)  
Personnummer 711024-0251  
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2023-05-03 11:11:29 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491921045

Linda Leppänen (LL2)  
Personnummer 730306-0243  
linda.leppanen@ikanobostad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LINDA TIITSO LEPPÄNEN"  
Signerade 2023-05-02 12:02:58 CEST (+0200)

## Godkännande parter

Emil Zöller (EZ)  
emil.zoller@se.ey.com  
Godkände 2023-05-02 08:16:19 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

2023071035975

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Villamarken Exploatering i Stockholm AB, org.nr 556928-0315

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Villamarken Exploatering i Stockholm AB för år 2022-01-01 –2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Villamarken Exploatering i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Villamarken Exploatering i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better  
working world

2023071035976

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Villamarken Exploatering i Stockholm AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Villamarken Exploatering i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
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."

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-05-03 09:13:19 UTC



2023071035977

Penneo dokumentnyckel: 458ZZ-7ZGD0-7WGCC-EB8WO-F8DCN-E7EUN

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>