

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Hembygden Bostäder AB**  
559126-8908  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Hembygden Bostäder AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Hembygden Bostäders verksamhet består av att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter i Östergötland med ett evighetsperspektiv.

Företaget drivs från Norrköping. Nuvarande verksamhet startades 2020.

Målsättningen är att förbättra fastigheterna som förvaltas. Det kan ske på flera sätt men exempel på det är energieffektivisering, om- och tillbyggnader och en närvarande och förebyggande fastighetsförvaltning.

Hembygden Bostäder investerar gärna proaktivt i tekniskt underhåll, snarare än reaktivt. Bolagets bedömning är att det lönar sig på lång sikt.

Utöver eget kapital finansieras även Hembygden Bostäders fastigheter med lån. Lånen tillhandahålls av lokala banker.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 fastigheter i Norrköping och 1 i Linköping förvärvades.

Bygglov för nybyggnation av bostadsfastighet i Norrköping beviljades.

Hembygden Bostäder har tillförts kapital genom nyemission med syftet att kunna växa snabbare. Bolaget har dock inte kunnat växa så snabbt som det önskat då det har varit svårt att förvärva objekt till rätt pris.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Nettoomsättning	3 613	1 845	85	
Resultat efter finansiella poster	-11 713	-27 493	13 525	
Soliditet (%)	66	37	66	
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	3	0	0
Resultat efter finansiella poster	-20 377	-27 036	12 886	0
Soliditet (%)	86	64	76	96

2023071033433

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Uppskrivnings- fond</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000		860 907	13 238 357	<b>14 149 264</b>
Nyemission	185 550	64 161 582			<b>64 347 132</b>
Nedsk. av fastigheter			-499 526		<b>-499 526</b>
Avsk. på uppskrivning			-16 997		<b>-16 997</b>
Avgår uppskj. skatt			106 403		<b>106 403</b>
Årets resultat				-11 398 050	<b>-11 398 050</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>235 550</b>	<b>64 161 582</b>	<b>450 787</b>	<b>1 840 307</b>	<b>66 688 226</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 835 966 kr (835 966 kr).

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Fri överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	0	0	39 968 867	-27 035 776	<b>12 983 091</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-27 035 776	27 035 776	<b>0</b>
Nyemission	185 550		64 161 582			<b>64 347 132</b>
Årets resultat					-19 447 185	<b>-19 447 185</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>235 550</b>	<b>0</b>	<b>64 161 582</b>	<b>12 933 091</b>	<b>-19 447 185</b>	<b>57 883 038</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 835 966 kr (835 966 kr).

2023071033434

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	64 161 582
balanserad vinst	12 933 091
årets förlust	-19 447 185
	<b>57 647 488</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	57 647 488
	<b>57 647 488</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		3 612 970	1 845 070
Övriga rörelseintäkter		-240 756	0
		<b>3 372 214</b>	<b>1 845 070</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 830 177	0
Övriga externa kostnader		-1 931 766	-1 155 963
Personalkostnader	4	0	-1 875
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 931 084	-521 736
		<b>-14 693 027</b>	<b>-1 679 574</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-11 320 813</b>	<b>165 496</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	-27 387 765
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		250 809	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		574	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-643 608	-270 484
		<b>-392 225</b>	<b>-27 658 249</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 713 038</b>	<b>-27 492 753</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-11 713 038</b>	<b>-27 492 753</b>
Skatt på årets resultat	5	-28 456	-61
Uppskjuten skatt	5	343 445	-60 942
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 398 049</b>	<b>-27 553 756</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-11 398 049	-27 553 756

## Koncernens Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Goodwill	6	16 417	21 742
		<b>16 417</b>	<b>21 742</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark		73 629 173	38 102 623
		<b>73 629 173</b>	<b>38 102 623</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		24 808 915	0
Uppskjuten skattefordran		102 549	0
		<b>24 911 464</b>	<b>0</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 557 054</b>	<b>38 124 365</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 216	0
Övriga fordringar		100 963	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		190 550	19 077
		<b>293 729</b>	<b>19 077</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 710 007</b>	<b>155 381</b>
		<b>3 003 736</b>	<b>174 458</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 560 790</b>	<b>38 298 823</b>
-------------------------	--	--------------------	-------------------

## Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		235 550	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		64 161 582	0
Reserver	11	450 787	860 907
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 840 307	13 238 356
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>66 688 226</b>	<b>14 149 263</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 688 226</b>	<b>14 149 263</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt		0	330 301
		<b>0</b>	<b>330 301</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	32 884 000	22 566 000
		<b>32 884 000</b>	<b>22 566 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	690 000	468 000
Leverantörsskulder		347 122	240 156
Aktuella skatteskulder		131 339	173 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		820 103	371 459
		<b>1 988 564</b>	<b>1 253 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 560 790</b>	<b>38 298 823</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-11 713 038	-27 492 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	10 931 084	27 909 502
Betald skatt	-99 219	26 262
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-881 173</b>	<b>443 011</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-239 803	1 562 664
Förändring av kortfristiga skulder	-2 364 454	-12 907 041
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 485 430</b>	<b>-10 901 366</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-33 084	-13 465 291
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	-32 947 637	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-29 809 760	-79 625
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	5 000 845	8 458 068
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-57 789 636</b>	<b>-5 086 848</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	64 347 132	0
Erhållna aktieägartillskott	0	835 966
Upptagna lån	6 944 000	15 408 000
Amortering av lån	-7 461 440	0
Utbetald utdelning	0	-180 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>63 829 692</b>	<b>16 063 966</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 554 626</b>	<b>75 752</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	155 381	79 629
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 710 007</b>	<b>155 381</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	3 000
		0	3 000
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		0	-3 000
Övriga externa kostnader		-1 800 573	-195 177
Personalkostnader	4	0	-1 875
		<b>-1 800 573</b>	<b>-200 052</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 800 573</b>	<b>-197 052</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	13	-18 700 731	0
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	-26 745 999
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		250 809	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 933	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 240	-92 725
		<b>-18 576 230</b>	<b>-26 838 724</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 376 803</b>	<b>-27 035 776</b>
Bokslutsdispositioner		661 816	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-19 714 987</b>	<b>-27 035 776</b>
Skatt på årets resultat	5	267 802	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 447 185</b>	<b>-27 035 776</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	14	37 189 893	20 703 575
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	24 808 915	0
Uppskjuten skattefordran		267 802	0
		<b>62 266 610</b>	<b>20 703 575</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 266 610</b>	<b>20 703 575</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		2 731 497	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 382	0
		<b>2 875 879</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 153 920</b>	<b>7 013</b>
		<b>5 029 799</b>	<b>7 013</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** 67 296 409 20 710 588

2023071033440

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	235 550	50 000
	<b>235 550</b>	<b>50 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond	64 161 582	0
Balanserad vinst eller förlust	12 933 091	39 968 867
Årets resultat	-19 447 185	-27 035 776
	<b>57 647 488</b>	<b>12 933 091</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>57 883 038</b>	<b>12 983 091</b>

<b>Obeskattade reserver</b>	0	219 296
-----------------------------	---	---------

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	6 946 895	7 240 288
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 946 895</b>	<b>7 240 288</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	82 868	2 125
Skulder till koncernföretag	2 177 882	0
Aktuella skatteskulder	0	140 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	205 726	125 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 466 476</b>	<b>267 913</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>67 296 409</b>	<b>20 710 588</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

2023071033441

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-20 376 803	-27 035 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		18 700 731	27 387 766
Betald skatt		-140 788	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 816 860</b>	<b>351 990</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-2 433 358	1 567 604
Förändring av rörelseskulder		2 045 957	-4 894 975
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 204 261</b>	<b>-2 975 381</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-64 996 809	-6 135 018
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		5 000 845	8 458 068
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-59 995 964</b>	<b>2 323 050</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		64 347 132	0
Utbetald utdelning		0	-180 000
Erhållna aktieägartillskott		0	835 966
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>64 347 132</b>	<b>655 966</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 146 907</b>	<b>3 635</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3		
Likvida medel vid årets början		7 013	3 378
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	3	<b>2 153 920</b>	<b>7 013</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

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

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

Stomme, grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	100 år
Värme, sanitet 1	15-30 år
Värme, sanitet 2	20-50 år
El	30 år
Inre ytskikt, vitvaror	15-20 år
Fasad	20-50 år
Fönster	30 år
Köksinredning	15 år
Yttertak	30 år
Ventilation	30-50 år

### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Finansiella instrument**

#### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **Inkomstskatter**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

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

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

## Not 2 Fastighetskostnader Koncernen

Fastighetskostnader har under tidigare räkenskapsår redovisats under övriga externa kostnader.

## Not 3 Likvida medel Moderbolaget & Koncernen

Likvida medel består i sin helhet av behållning på kassa och bank.

## Not 4 Anställda och personalkostnader Moderbolaget och Koncernen

Bolagen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt Koncernen

	2022	2021
Aktuell skatt	28 456	61
Uppskjuten skatt	-343 445	60 942
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-314 989</b>	<b>61 003</b>

## Moderbolaget

	2022	2021
Uppskjuten skatt	-267 802	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-267 802</b>	<b>0</b>

## Not 6 Goodwill Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 623	26 623
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 623</b>	<b>26 623</b>
Ingående avskrivningar	-4 881	0
Årets avskrivningar	-5 325	-4 881
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 206</b>	<b>-4 881</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 417</b>	<b>21 742</b>

2023071033446

**Not 7 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 565 291	23 100 000
Inköp/förvärv	48 726 798	13 465 291
Omklassificeringar	0	1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 292 089</b>	<b>37 565 291</b>
Ingående avskrivningar	-547 098	-30 243
Årets avskrivningar	-924 329	-516 855
Ackumulerade avskrivningar i samband med förvärv	-1 774 963	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 246 390</b>	<b>-547 098</b>
Ingående uppskrivningar	1 084 430	0
Årets uppskrivningar	0	1 084 430
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-499 526	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-16 997	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>567 907</b>	<b>1 084 430</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-9 984 433	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-9 984 433</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 629 173</b>	<b>38 102 623</b>

**Not 8 Byggnadsinventarier  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp/förvärv	275 378	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>275 378</b>	<b>0</b>
	0	
Ack. avskrivningar i förvärvat dotterföretag	-275 378	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-275 378</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	37 291 440	25 526 440
	<b>37 291 440</b>	<b>25 526 440</b>

### Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är delägt dotterbolag till Hembygden Fastigheter AB, org nr 559338-6237, med säte i Norrköping.

### Not 11 Uppskrivningsfond Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	860 907	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	1 084 430
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-16 997	0
Årets återföring	-499 526	0
Avgår latent skatt	106 403	-223 523
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>450 787</b>	<b>860 907</b>

### Not 12 Långfristiga skulder Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	30 124 000	20 694 000
Skulder till kreditinstitut som förfaller än 1-5 år efter balansdagen	3 450 000	2 340 000
	<b>33 574 000</b>	<b>23 034 000</b>

**Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022	2021
Nedskrivningar	18 700 731	0
	<b>18 700 731</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 703 575	14 618 559
Inköp	35 187 049	5 368 250
Försäljningar	0	-50 000
Omklassificeringar	0	766 766
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 890 624</b>	<b>20 703 575</b>
Årets nedskrivningar	-18 700 731	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-18 700 731</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 189 893</b>	<b>20 703 575</b>

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	8 133 248
Inköp	29 809 760	
Försäljningar	-5 000 845	-8 133 248
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 808 915</b>	<b>0</b>
Ingående uppskrivningar	0	27 637 586
Försäljningar	0	-27 637 586
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 808 915</b>	<b>0</b>

2023071033449

Norrköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Gunnarsson  
Verkställande direktör

Jonas Gombrii  
Ordförande

Erik Selin  
Styrelseledamot

Eric Loberg  
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

HEMBYGDEN AB Sverige

## Signerat med E-signering

Emma Torstensson  
emma@hembygden.se

2023-06-02 09:54:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

FASTIGHETS AB BALDER 556525-6905 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK SELIN  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196708055071

Erik Selin  
Firmatecknare  
erik.selin@balder.se

2023-06-08 12:04:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

POSTENS PENSIONSSTIFTELSE 1996 802404-2635 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eric Loberg  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197308140230

Eric Loberg  
Firmatecknare  
eric.loberg@postens.se

2023-06-02 16:24:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KPMG AB 556043-4465 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER DAHLLÖF  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197204185594

Peter Dahllöf  
Revisor  
peter.dahllof@kpmg.se

2023-06-08 15:57:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023071033450

SAFARI HOLDING AB 559118-1887 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK GUNNARSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198410080314

Patrik Gunnarsson  
Firmatecknare  
patrik@hembygden.se

**2023-06-02 09:55:01 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

JONAS GOMBRII 19711110-6915 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS GOMBRII  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197111106915

Jonas Gombrii  
jonas.gombrii@born.se  
19711110-6915

**2023-06-02 10:41:13 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2023071033451

**Hembygden Bostäder AB**

559126-8908

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Hembygden Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 juni 2023 i Norrköping.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping 29 juni

Patrik Gunnarsson





2023071033453

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hembygden Bostäder AB, org. nr 559126-8908

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hembygden Bostäder AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hembygden Bostäder AB för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

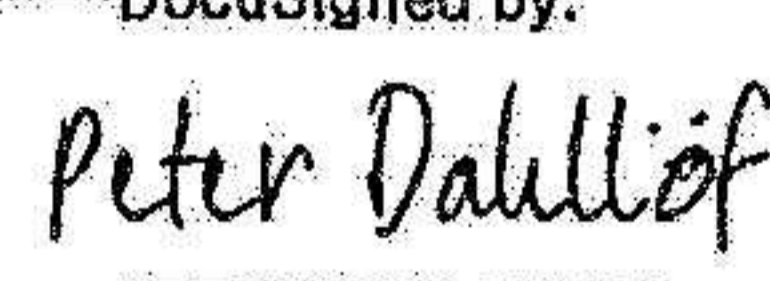
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsd 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 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

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 4EE6D69CA10640B...

Peter Dahlöf

Auktoriserad revisor

2023071033455

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 6C17339419F34A408C206A1EAD27CA34  
Subject: Revisionsberättelse Hembygden Bostäder  
Source Envelope:  
Document Pages: 2 Signatures: 1  
Certificate Pages: 2 Initials: 0  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
Kristina Johansson  
PO Box 50768  
Malmö, SE -202 71  
kristina.johansson@kpmg.se  
IP Address: 84.217.164.129

**Record Tracking**

Status: Original  
6/2/2023 7:32:20 PM  
Holder: Kristina Johansson  
kristina.johansson@kpmg.se

Location: DocuSign

**Signer Events**

Peter Dahllöf  
peter.dahllof@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Peter Dahllöf*  
4EE6D59CA10640B...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 84.216.38.140

**Timestamp**

Sent: 6/2/2023 7:33:24 PM  
Viewed: 6/8/2023 5:55:35 PM  
Signed: 6/8/2023 5:55:46 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 643a065b-e53e-53a6-bcd9-f0465739f616  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/8/2023 5:55:21 PM

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 34d1bea9-0619-5158-b214-ff92a22fb08b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/8/2023 7:51:05 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:  
Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

Signature

Timestamp

**Editor Delivery Events**

Status

Timestamp

**Agent Delivery Events**

Status

Timestamp

**Intermediary Delivery Events**

Status

Timestamp

**Certified Delivery Events**

Status

Timestamp

**Carbon Copy Events**

Status

Timestamp

**Witness Events**

Signature

Timestamp

2023071033456

**Notary Events**

**Envelope Summary Events**

Envelope Sent  
Certified Delivered  
Signing Complete  
Completed

**Payment Events**

**Signature**

**Status**

Hashed/Encrypted  
Security Checked  
Security Checked  
Security Checked

**Status**

**Timestamp**

**Timestamps**

6/2/2023 7:33:24 PM  
6/8/2023 5:55:35 PM  
6/8/2023 5:55:46 PM  
6/8/2023 5:55:46 PM

**Timestamps**