

Årsredovisning

för

Härjegårdar Fastighets AB

556439-6553

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Härjegårdar Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

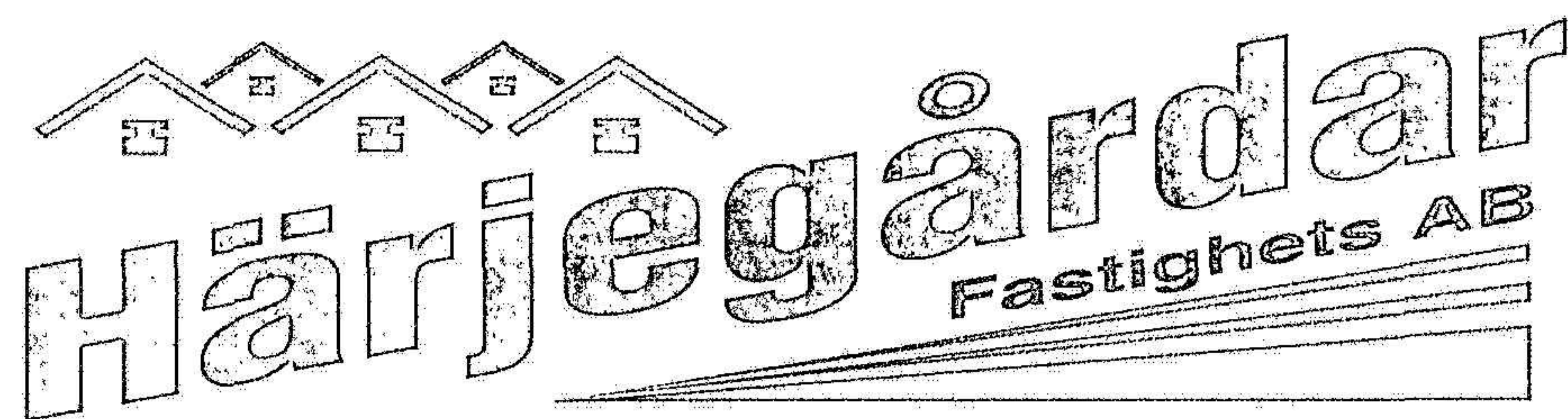
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sveg 2024-05-23



Linda Bergström, ordf

2024052812809



Årsredovisning

för

Härjegårdar Fastighets AB

556439-6553

Räkenskapsåret

2023

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

2 (27)

Innehållsförteckning

VD kommentar	3
Förvaltningsberättelse	4
Flerårsöversikt	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Förändring Eget Kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

VD kommentar

När vi lägger år 2023 bakom oss, kan vi ännu en gång konstatera att ett händelserikt år har avhandlats. Vi noterar ett svagt negativt resultat för det gångna räkenskapsåret, delvis beroende på en nedskrivning för en fastighet i Sveg, vilket i sin tur beror på ett bokfört värde över den externa fastighetsvärderingen som genomförts inom ramen för bokslutet. Även för år 2023 förbättras resultatet av de fastighetsförsäljningar som genomförts och som i flera fall genererat en reavinst. Utan dessa fastighetsförsäljningar skulle resultatet för år 2023 sett betydligt sämre ut.

Huvudanledningen till att den löpande driften inte gick ihop under år 2023 beror på de dramatiskt ökade finansiella kostnaderna, då ett par lån sattes om i början av året, till avsevärt högre räntor än tidigare. Vidare beroende på ökade driftkostnader (fastighetsskötsel, fjärrvärme, renhållning) och ökade underhållskostnader p.g.a. oförutsedda haverier (ex. vattensador och hissreparationer). Hyresintäkterna var lägre än budgeterat, beroende på utfallet vid den årliga hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen.

Vakansgraden avseende bolagets knappa 900 hyreslägenheter är fortsatt hög, främst beroende på många lediga lägenheter i Sveg, samt delvis i Hede. Just hur vakansgraden ska minskas framöver, är en av flera åtgärdsplaner som finns med i bolagets 3-åriga verksamhetsplan, som löpande uppdateras under året. I Sveg är planen att vakansgraden främst ska minskas genom rivning och fastighetsomställning, där t ex. en fastighet ska byggas om till LSS-boende. Värt att nämna är att det fortfarande råder brist på hyreslägenheter i Funäsdalen. Bristen upplevs dock som något mindre, troligen beroende på de många kommunala tomter som bebyggs med småhus, samt det stora antal bostadsrätter som byggs under år 2023.

I skrivande stund har den av politiken beslutade verksamhetsövergång precis genomförts. Detta innebär att samtliga av Härjegårdars medarbetare har flyttats över till en nybildad fastighetsavdelning inom kommunledningsförvaltningen. Härjegårdar har fr.o.m. nu inga anställda, utan bolaget innehåller endast de fastigheter man äger. Bolaget kommer att köpa den löpande fastighetsförvaltningen (den tekniska och ekonomiska) av den kommunala fastighetsavdelningen, vilket ska ske via ett tecknat fastighetsavtal som är under upprättande.

För egen del har jag blivit erbjuden en tjänst som avdelningschef för den nya fastighetsavdelningen, något som jag tackat ja till och som kommer att ske fr.o.m. den 1 april -24. I och med detta tackar jag för mig och överlämnar stafettpippen till bolagets nya VD (rekrytering pågår).

Sveg i april 2024

Hans Heuser

Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören för Härjegårdar Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

4 (27)

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Härjegårdar Fastighets AB är ett helägt kommunalt bolag som ägs av Härjedalens kommun. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Härjedalens kommun förvärva, äga, förvalta, försälja och bygga fastigheter, samt hyra ut bostadslägenheter för främst permanentboende, lokaler och kollektiva anordningar, samt bedriva härmed förenlig verksamhet. Bolagets syfte är att med optimalt resursutnyttjande och tillämpning av kommunallagsreglerande principer, samt på marknadsmässiga villkor främja bostadsförsörjningen inom Härjedalens kommun. Bolaget har sitt säte i Sveg i Härjedalens kommun, Jämtlands län.

Ordinarie bolagsstämma hölls den 25 maj 2023. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsen som tillträdde vid bolagsstämman hade följande ledamöter:

Styrelse

Linda Bergström
Ragnar Dillner
Billy Anklew
Tomas Jonsson
Roland Persson

ordförande
vice ordf.

Suppleanter

Stieg Englund
Simon Åslund

Revisorer

Kristoffer Bodin (auktoriserad revisor), huvudansvarig revisor KPMG.
Henry Johansson (lekmannarevisor) med ersättare Per-Erik Persson (lekmannarevisor).

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör är Hans Heuser.

Firmatecknare

Rätten att teckna bolagets firma tillkommer styrelsen i sin helhet. Dessutom tecknas firma två i förening av följande tre personer; Linda Bergström, Ragnar Dillner och Hans Heuser.

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

5 (27)

Organisationstillhörighet

Härjegårdar Fastighets AB är medlem i Sveriges Allmännyttas (branschorganisation), Sobona (Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror ek för) samt Upphandlingskontoret i Östersund.

Säte

Företaget har sitt säte i Jämtlands län, Härjedalens kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2023 inleddes med att den reversfordran på 1 Mkr (som en konsekvens av fastighetsförsäljningen i Ytterhogdal), upptagen som en osäker fordran i bokslutet för 2022, återbetalades.

Vid bolagsstämman maj -23 lämnade Stig Holm över ordförandeklubban till Linda Bergström. Redan innan sommaren -23 lämnades ordförandeskapet dock tillfälligt över till vice ordförande Ragnar Dillner, då Linda klev in i rollen t.f. förvaltningschef för kommunens samhällsutvecklingsförvaltning. Linda Bergström är nu åter tillbaka som styrelseordförande för Härjegårdar.

Innan sommarledigheten tog styrelsen beslutet att genomföra samarbetsprojektet med Statens bostadsomvandling (SBO), gällande 20 st seniorlägenheter + 65 på Postgränd 1-2 i Hede. Detta efter att en ny upphandling genomförts, som påvisade en längre investeringskostnad, som i sin tur gjorde det möjligt för SBO:s styrelse att ta beslutet att genomföra projektet. Härjegårdar sålde fastigheten till SBO för 1 kr och planen är att när projektet är färdigt, ska tecknas ett hyresavtal (kallhyra) mellan Härjegårdar och SBO. Projektet pågår och tidplanen indikerar en inflyttning under augusti/september -24.

Härjegårdar har fortsatt att sälja fastigheter under år 2023. Bl.a. såldes fastigheten Funäsdalen 77:5 (20 st lgh på Nyhemsvägen) till en privat fastighetsägare. Vidare såldes fastigheten Solnan 2 i Sveg till kommunen (ombildning till 2 st LSS-boende), samt två mindre tomter i Hede till Hede Företagargrupp. Inkomsten från fastighetsförsäljningarna har använts för amortering av bolagets låneskuld. Under år 2023 har bolaget amorterat totalt 19 Mkr.

Under år 2023 genomförde bolaget en utredning gällande den framtida sommar- och vinterskötseln för kommunkoncernens hela fastighetsbestånd. Detta mynnade ut i att bolaget under sommaren -23 tecknade ett leasingavtal för robotgräsklippare för både Härjegårdars och kommunens fastigheter. Utredningen mynnade också ut i en ny modell för upphandling av vinterskötsel, där förändringen bestod i att fr.o.m. oktober -23 ersätta entreprenörerna per tur, i stället för en fast ersättning.

Under andra halvåret av 2023 har bolagets ledningsgrupp varit djupt involverade i den av politiken beslutade verksamhetsövergången. Detta har inneburit ett omfattande jobb där konsekvenser och framtida rutiner och arbetsätt har avhandlats. Arbetet har via ett antal arbetsgrupper, även omfattas flera av Härjegårdars medarbetare, samt personal inom IT/HR/Löner. Den initiala tidplanen om en verksamhetsövergång fr.o.m. den 1 januari -24 reviderades till slut till den 1 mars -24

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

6 (27)

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Härjegårdar Fastighets AB står inför betydande utmaningar under de kommande 1-2 åren. Även om bolaget har amorterat flitigt under de senaste åren, är låneskulden fortfarande på en nivå som gör att Härjegårdar är känsligt för ränteökningar. De lån som ska läggas om under år 2024 kommer att få betydligt högre räntesatser än idag, vilket innebär att kapitalkostnaderna kommer öka ytterligare. Möjligen ser ränteläget bättre ut för de lån som ska läggas om under 2025-2027, åtminstone om man ska tro storbankernas analytiker, vilket isåfall kommer förbättra den ekonomiska situationen.

Härjegårdar står även inför fortsatta utmaningar kopplat till det uppenbara behovet av underhållsinsatser de kommande åren. Bolaget saknar idag de ekonomiska förutsättningar som krävs för att hantera underhållsskulden, därför bör ägarna överväga att tillföra mer pengar eller sälja de fastigheter där underhållsbehovet är som störst.

Vakansgraden är genom de åtgärder som gjorts och som kommer att göras, på väg ner. Ytterligare åtgärder i form av rivning, försäljning eller ombildning bör övervägas, inte minst i Sveg där problemet är som störst. I Funäsdalen är problemet det omvända, d.v.s. det saknas lägenheter. Med tanke på de amorteringar som bolaget gjort de senaste åren, finns i dagsläget inte den ekonomi som krävs för att bygga nya hyreslägenheter. Förutsättningarna för i stort sett alla Sveriges allmännyttor att bygga hyreslägenheter med "rimliga" hyror, försvann när regeringen avskaffade investeringsstödet. Förhoppningen är att någon form av stimulanspaket för byggandet av hyreslägenheter återinförs

Användande av finansiella instrument***Kassaflöde och likviditet***

Kassaflödet används i huvudsak till investeringar samt reparationer och underhåll. Likviditetsflödet går via det koncerngemensamma kontosystemet i syfte att ge koncernen möjlighet att kvitta in- och utbetalningar samt överskott mot underskott hos de olika koncernbolagen och kommunen. Vid årets utgång är internkrediten på 100 Mkr outnyttjad.

Finansiering

Räntor utgör en av de största enskilda kostnadsposterna tillsammans med energi- och taxebundna kostnader. Härjegårdars lån hos Kommuninvest förfaller med följande belopp för respektive år.

År	Belopp i Mkr
2024	88,8
2025	65,0
2026	100,0
2027	72,5
	326,3

Andra icke-finansiella upplysningar***Förvaltning***

Inre fastighetsskötsel bedrivs i egen regi för egna och via ett förvaltningsavtal även Härjedalen kommuns fastigheter. Sedan årets sommarsäsong sköts även gräsklippning och övrig sommarskötsel av Härjegårdars personal i egen regi. Skötsel av utemiljö vinter och lokalvård sker som tidigare på entreprenad av externa utförare. Dock bedrivs lokalvård i vissa av kommunens fastigheter fortfarande av kommunalt anställd personal.

Uppföljning ägardirektivet

Ägaren Härjedalens kommun har i direktiv ställt upp vissa ekonomiska mål för sitt dotterbolag. Målen säger 10% soliditet och ett driftnetto om 30% i bolaget. De uppsatta målen har inte uppnåtts varken detta eller tidigare år. 2023 uppgår soliditeten till 8,7% och driftnettot till 22 % så bolagets ekonomi har i alla fall närmat sig målen.

Personal

Fastighetsskötseln är organiserad i två områden Östra och Västra. I området Östra finns personalen i Sveg. I område Västra finns personal i Funäsdalen och Hede. Administrativ personal är placerade på huvudkontoret i Sveg. Under året har en omlokalisering av yttre personalen i Sveg skett så tillvida att de numera utgår ifrån huvudkontoret. Därmed har ett kontrakt för inhyrd lokal kunnat avslutas.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro	2022 %	2023 %	2023 timmar
Total sjukfrånvaro av total arbetstid	9,19 %	8,49 %	4 767
Långtidsfrånvaro av total sjukfrånvaro	22,75 %	47,54 %	2 266

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

8 (27)

Sjukfrånvaron har minskat något jämfört med 2022. Som tidigare hänger långtidssjukskrivningarna ihop med några av bolagets seniora fastighetsskötare, som har olika typer av fysiska besvär med rygg, knän och axlar. I slutet av året nåddes en uppgörelse varvid dessa anställningar avslutades och vi kunde gå vidare med att anställa ny personal.

All personal har möjlighet till motionsaktivitet en timme i veckan på betald arbetstid.
All personal har en kompletterande sjukförsäkring som skall garantera tillgång till snabbare vård vid eventuell sjukdom. De har också möjlighet till en halvtimmes massage i månaden.

Förvaltad area

År	2023	2022	2021	2020
Bruksarea, bostäder egna (m2)	50 451	53 050	55 316	58 754
Bruksarea, bostäder kommunens	638	638	794	794
Bruksarea, lokaler egna (m2)	15 920	15 945	18 355	19 392
Bruksarea, lokaler kommunens (m2)	73 206	73 626	75 033	75 183
Summa bruksarea egna (m2)	66 371	68 995	73 671	78 146
Summa bruksarea kommunens (m2)	73 844	74 264	75 827	75 977

Förvaltad antal objekt

År	2023	2022	2021	2020
Antal bostadslägenheter egna	886	929	967	1 019
Antal bostadslägenheter kommunens	14	14	16	16
Antal lokaler egna	57	58	67	70
Antal objekt kommunens	41	40	43	44

Fastighetsförsäljningar under året

Funäsdalen 32:44, avstyckad tomt	februari	3 954,7 tkr
Hede Kb 19:19, till SBO	juni	2 kr
Två tomter i Hede	september	110 tkr
Farupsbacken Bruksvallarna	oktober	1 560 tkr
Solnan 2 i Sveg	november	2 700 tkr
Funäsdalen 77:5, Nyhemsvägen	december	8 350 tkr

Investeringar i byggnader uppgår under året till 5 186 Tkr

De största investeringarna specificeras nedan:

Funäsdalen 30:41, (Solvägen)	Köksförnyelse + fönster	1 289 tkr
Kilen 3, Sveg	Inre ombyggnation	1 123 tkr
Viken 1:17 Ytterhogdal (Svedjegården)	Brandkyddsåtgärder	934 tkr
Funäsdalen 22:10, (Sjöängsvägen)	Carport	835 tkr

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

9 (27)

2024052812313

Nyckeltal, flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	-1 411	22 055	-3 193	1 710	-27 260
Nettoomsättning	79 403	76 051	75 270	86 286	96 542
Antal anställda	24	27	26	29	30
Balansomslutning	383 787	401 402	402 786	440 089	454 193
Avkastning på totalt kap. (%)	2,31	1,02	neg	1,51	neg
Soliditet (%)	8,71	8,49	4,09	5,01	3,54

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

fri överkursfond	18 750 000
ansamlad förlust	-28 677 193
årets förlust	-676 431
	-10 603 624
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 603 624
	-10 603 624

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

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

10 (27)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2	79 403	76 051
Övriga rörelseintäkter	3	18 376	16 330
		97 779	92 381
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	4	-17 753	-15 197
Driftkostnader	5, 6, 7	-46 624	-48 268
Underhållskostnader		-9 213	-8 488
Fastighetsskatt		-1 077	-1 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-14 261	-14 203
Nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella anläggningstillgångar	9	-900	20 884
Övriga rörelsekostnader	10	-669	-1 101
		-90 497	-67 577
Rörelseresultat	11	7 282	24 804
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	671	173
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-9 364	-2 922
		-8 693	-2 749
Resultat efter finansiella poster		-1 411	22 055
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	14	735	-4 432
Årets resultat		-676	17 623

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

11 (27)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	15	314 386	335 199
Inventarier och maskiner	16	961	548
Pågående byggnation	17	610	1 658
		315 957	337 405

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		30 000	30 000
Aktier och andelar i föreningar		75	83
Uppskjuten skattefordran	18	10 403	9 668
		40 478	39 751
Summa anläggningstillgångar		356 435	377 156

Omsättningstillgångar*Varulager m m*

Varulager mm		239	103
		239	103

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar	19	10 675	528
Fordringar hos koncernföretag	20	16 226	21 089
Aktuella skattefordringar		50	121
Övriga fordringar		49	242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	113	2 136
		27 113	24 116

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		0	26
		27 352	24 245

SUMMA TILLGÅNGAR**383 787** **401 401**

2024052812814

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

12 (27)

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

22

Bundet eget kapital

Aktiekapital

20 000

20 000

Uppskrivningsfond

23 206

29 337

Reservfond

818

818

44 024**50 155*****Fritt eget kapital***

Fri överkursfond

18 750

18 750

Balanserad vinst eller förlust

-28 677

-52 431

Årets resultat

-676

17 623

-10 603**-16 058****Summa eget kapital****33 421****34 097****Avsättningar**

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen

3 222

3 350

Summa avsättningar**3 222****3 350****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

23

326 300

345 300

Summa långfristiga skulder**326 300****345 300****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

7 494

6 787

Skulder till koncernföretag

3 342

3 359

Övriga skulder

24

1 593

848

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

8 415

7 660

Summa kortfristiga skulder**20 844****18 654****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****383 787****401 401**

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

13 (27)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	20 000	30 156	-33 681	17 623	34 097
Omföring av föregående års resultat			17 623	-17 623	0
Avskrivning på uppskrivning		-1 049	1 049		0
Avyttrad uppskrivning		-5 082	5 082		0
Årets resultat				-676	-676
Utgående eget kapital 2023-12-31	20 000	24 024	-9 927	-676	33 421

2024052812815

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

14 (27)

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		7 282	24 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	9 219	-13 023
Betald skatt		72	78
Erhållen ränta		671	173
Erlagd ränta		-8 503	-2 016
Erlagd borgensavgift		-861	-906
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		7 880	9 110
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-136	54
Förändring av kundfordringar		-11 222	-367
Förändring av kortfristiga fordringar		2 956	270
Förändring av leverantörsskulder		1 603	2 564
Förändring av kortfristiga skulder		585	-1 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 666	10 024
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 180	-4 320
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		17 281	9 750
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		9	14
Kassaflöde från investeringsverksamheten		12 110	5 444
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-19 000	-19 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 000	-19 800
Årets kassaflöde		-5 224	-4 332
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		20 128	24 460
Likvida medel vid årets slut		14 904	20 128

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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. Nettoomsättningen omfattar försäljningsintäkter från kärnverksamheten, dvs uthyrning av bostäder och lokaler efter avdrag för rabatter och hyresbortfall.

Anläggningstillgångar

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

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehovet. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Bolagets icke finansiella tillgångar består i huvudsak av förvaltningsfastigheter där varje fastighet har betraktats som en kassagenererande enhet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Tillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar och skrivs av linjärt över tillgångarnas eller komponenternas bedömda nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till inköpet. Anskaffningsvärdet reduceras med eventuella offentliga bidrag som erhållits för förvärv av anläggningstillgångar. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I de fall en anläggningstillgång har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde görs en bedömning om uppskrivning skall ske. Uppskrivningen redovisas direkt mot bundet eget kapital som uppskrivningsfond, även uppskjuten skatt hänförlig till uppskrivning av en anläggningstillgång redovisas direkt mot bundet eget kapital. Immateriella tillgångar saknas.

Byggnader, se komponentindelning	enl tabell
Markanläggningar	5%
Maskiner och inventarier	5%

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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande nyttjandetider tillämpas:

Byggnader

Stomme och grund	100 år
Värme och sanitet	40-50 år
Våtrum	25-30 år
El och IT	40 år
Inre ytskikt	15 år
Fasad	40-80 år
Altaner och uteplatser	20 år
Fönster	40 år
Kök	30 år
Yttertak	25-30 år
Ventilation	25 år
Transport (hissar)	30 år
Styr och regler	15 år
Passage	40 år
Larm och övervakning	15 år
Hyresgästpassning	5 år

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en långfristig fordran.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten utgörs av andelar i HBV husbyggnadsvaror

Likvida medel

Företagets tillgodohavanden på koncernens koncernkonto redovisas under rubriken *Fordringar hos koncernföretag*.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Finansiella skulder

Samtliga finansiella skulder värderas till anskaffningsvärdet. Det innebär att leverantörsskulder som har kort förväntad löptid värderas till nominellt belopp.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Lagret består av olja och pellets och värderas enligt lägsta värdets princip, dvs till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

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. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt till kvittning.

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. De temporära skillnaderna har främst uppkommit genom avskrivning och nedskrivning av fastigheter.

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som bolaget förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Årets förändring av likvida medel innefattar förändring koncernkonto som redovisas under rubriken "Fordringar hos koncernföretag"

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Bruttohyror		
Bostäder	63 405	62 071
Lokaler	18 574	16 913
Bilplatser övr	1 812	1 554
	83 791	80 538
Avgår:		
Outhyrda objekt	-4 059	-3 940
Rabatter	-329	-548
	-4 387	-4 487
Nettohyror		
Nettohyror	79 403	76 051
	79 403	76 051

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Externt sålda tjänster	10 864	9 051
Övriga intäkter	1 459	781
Realisationsvinst	6 053	6 498
	18 376	16 330

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6,00	6,00
Män	20,56	22,28
	26,56	28,28
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 114	-1 133
Övriga anställda	-10 660	-9 199
	-11 774	-10 332
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-559	-374
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 084	-620
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-4 044	-3 425
	-5 687	-4 419

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-17 461	-14 752
Pensionsförpliktelser		
Nuvarande styrelse och verkställande direktör		0
Tidigare styrelse och verkställande direktör	-1 490	-1 518
	-1 490	-1 518
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	-17 240	-18 592
Taxebundna kostnader	-13 285	-13 690
Uppvärmning	-13 396	-12 357
Övriga driftskostnader	-2 704	-3 628
	-46 624	-48 268

Not 6 Leasing

Bolagets leasingkostnader utgörs dels av inhyrda lokaler som används som personallokal för fastighetsteknikerna i Funäsdalen och dels av fordon som används i fastighetsskötseln. Lokalavtalet löper i 3 års perioder med en uppsägningstid om 9 månader.

Då det gäller fordonsleasingen är samtliga avtal tecknade på fem år med fast restvärde. Det innebär att vi har möjlighet att köpa ut bilen till detta fastställda restvärde vid leasingperiodens slut.

Under året kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 726 808 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	-655	-664
Senare än ett år men inom fem år	-2 028	-1 650
Senare än fem år		-64
	-2 683	-2 377

Not 7 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	-160	-150
	-160	-150

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	-13 669	-13 671
Markanläggningar	-354	-248
Inventarier och maskiner	-238	-283
	-14 261	-14 203

Not 9 Nedskrivningar

	2023	2022
Nya nedskrivningar	-900	-4 617
Avyttring av tidigare gjord nedskrivning		25 501
	-900	20 884

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Inköp som har vidarefakturerats	-430	-101
Realisationsförlust	-239	
Osäker reversfordran		-1 000
	-669	-1 101

Not 11 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	12,00 %	12,90 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	31,20 %	28,20 %

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelningar	28	44
Ränteintäkter från bank	551	84
Övriga ränteintäkter	91	45
	671	173

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Borgensavgift	-861	-906
Räntekostnader fastighetslån	-8 502	-2 012
Övriga finansiella kostnader	-1	-4
	-9 364	-2 922

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	735	-4 432
Totalt redovisad skatt	735	-4 432

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 411		22 055
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	291	20,60	-4 543
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-7		-5
Skatteeffekt på realisationsresultat vid försäljning av fastighet		1 224		-3 716
Skatteeffekt på förändring av underskottsavdrag som ej uppbokats		-373		2 466
Skatteeffekt på kostnader som ej redovisats i resultaträkningen		12		12
Skatteeffekt på skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar		-412		1 355
Redovisad effektiv skatt	52,08	735	20,09	-4 432

Not 15 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 491	583 904
Inköp	4 516	2 853
Försäljningar/utrangeringar	-14 195	-8 339
Omklassificeringar	671	73
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	569 483	578 491
Ingående avskrivningar	-175 405	-169 280
Försäljningar/utrangeringar	6 245	6 187
Årets avskrivningar	-12 702	-12 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 862	-175 405
Ingående uppskrivningar	36 949	40 175
Försäljningar/utrangeringar	-6 401	-1 626
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 321	-1 600
Utgående ackumulerade uppskrivningar	29 227	36 949
Ingående nedskrivningar	-104 836	-126 238
Försäljningar/utrangeringar	3 273	518
Återförda nedskrivningar		25 501
Årets nedskrivningar	-900	-4 617
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-102 462	-104 836
Utgående redovisat värde	314 386	335 199
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	306 205	306 276
Verkligt värde	411 636	441 737
Taxeringsvärden byggnader	201 844	216 537
Taxeringsvärden mark	44 887	50 090
	246 731	266 627

2024052812820

2024052812821

Not 20 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodohavanden på koncernens koncernkonto	14 904	20 102
Kortfristig fordran hos koncernföretag	1 322	988
	16 226	21 089

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och serviceavtal	113	54
Förutbetald försäkringspremie		2 083
	113	2 136

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 200 000 st aktier med kvotvärde 100 kr per aktie.

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

Samtliga lån är tecknade hos Kommuninvest i Sverige AB

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	-326 300	-345 300
	-326 300	-345 300

Not 24 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	-1 593	-848
	-1 593	-848

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Semesterlöneskuld	-497	-505
Räntekostnader	-1 451	-464
Förskottsbetalda hyror	-6 549	-6 645
Övrigt	82	-46
	-8 415	-7 661

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	15 161	-6 682
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-6 053	-6 498
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	239	
Förändring i avsättning	-128	-163
Förkastat projekt		320
	9 219	-13 023

Not 27 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust 10 603 624 kr, överförs i ny räkning.

Not 28 Ställda säkerheter

Härjedalens kommun har borgensansvar för bolagets pensionsförpliktelser hos KPA och kreditgivare. Fastighetsinteckningar avser pantbrev ställda som säkerhet för lån hos kreditinstitut. Av totalt uttagna pantbrev å kr 68.447.300 är samtliga pantbrev obelånade. Alla dessa pantbrev är placerade i publ.arkivet hos Lantmäteriverket,

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Härjegårdars personal flyttades över till en ny fastighetsavdelning i kommunens förvaltning 2024-03-01. Ny VD för bolaget kommer att utses vid bolagsstämma i maj, eftersom nuvarande VD övergår till anställning som fastighetschef i den nya fastighetsavdelningen. Nuvarande ekonomichef avgår i pension sommaren 2024 och funktionen ersätts med en ny ekonomiresurs som är gemensam för Härjegårdar AB och Härjedalen Airport AB. Bolaget Härjegårdar kommer i och med detta att via avtal köpa personaltjänster från kommunen istället.

Härjegårdar Fastighets AB
Org.nr 556439-6553

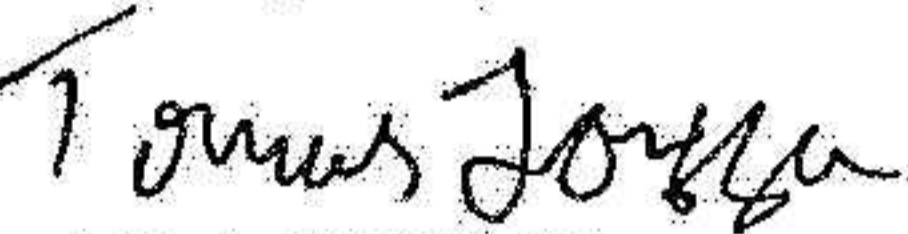
27 (27)

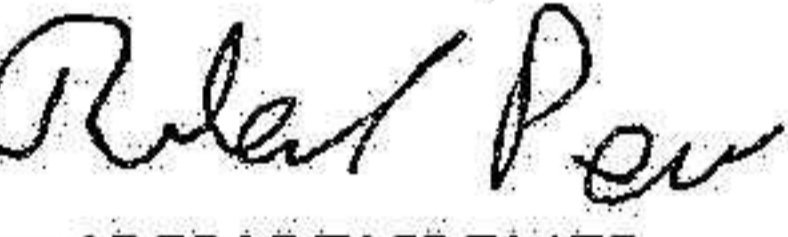
2024052812822

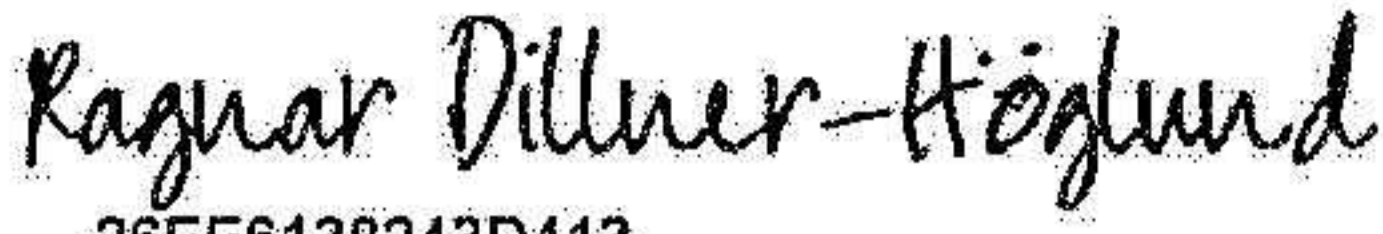
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

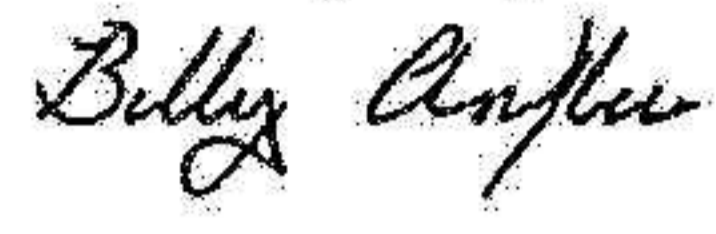
DocuSigned by:

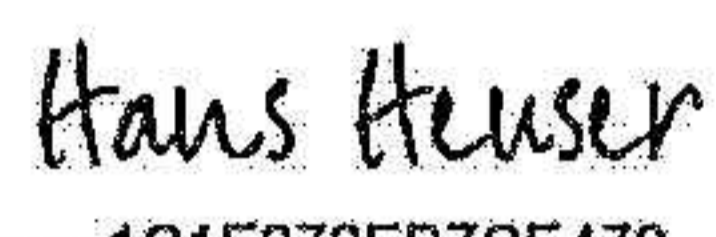
95F1BDFC1AFC4BA...
Linda Bergström
Ordförande

DocuSigned by:

B336A44751374F1...
Tomas Jonsson

DocuSigned by:

8DFD80E35BF04EB...
Roland Persson

DocuSigned by:

26EE6138243D413...
Ragnar Dillner

DocuSigned by:

C7BF4CD8E101417...
Billy Anklew

DocuSigned by:

1C1E272EB7CE479...
Hans Heuser
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

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

KPMG AB

DocuSigned by:

089E0E6FD5A64A8...
Kristoffer Bodin
Auktoriserad Revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: DE3C08BB7F964F738B619BDA27148914
Subject: Complete with DocuSign: Härjegårdar Årsredovisning 2023 för signering.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 27 Signatures: 7
Certificate Pages: 7 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Kristoffer Bodin
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
kristoffer.bodin@kpmg.se
IP Address: 94.246.119.122

Record Tracking

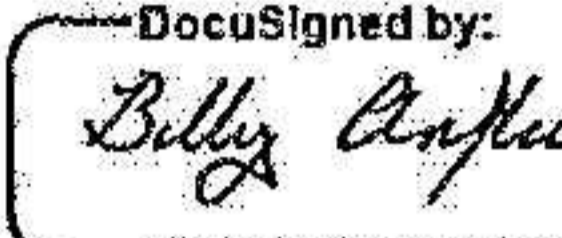
Status: Original
4/15/2024 11:46:17 AM
Holder: Kristoffer Bodin
kristoffer.bodin@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Billy Anklev
billy.anklew@hotmail.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:

C7BF4CD8E101417..

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.234.106.219

Timestamp

Sent: 4/16/2024 2:01:38 PM
Viewed: 4/17/2024 11:19:03 AM
Signed: 4/17/2024 11:20:18 AM

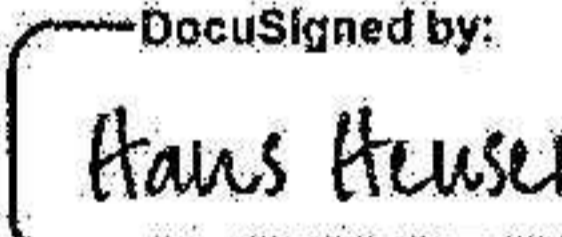
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: 46717969-eba3-5e96-b070-d35aae2d16bc
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/17/2024 11:18:21 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/17/2024 11:19:03 AM
ID: 74649a17-8092-454e-83e0-ac213d93798c

Hans Heuser
hans.heuser@herjedalen.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

1C1E272EB7CE479

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 194.236.225.210

Sent: 4/16/2024 2:01:38 PM
Resent: 4/19/2024 10:50:24 AM
Resent: 4/21/2024 9:07:36 PM
Resent: 4/22/2024 9:32:13 AM
Viewed: 4/23/2024 7:29:48 AM
Signed: 4/23/2024 7:31:27 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: 76fc4baf-85e9-59dc-b24d-728bba1c1b48
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/23/2024 7:29:10 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/23/2024 7:29:48 AM
ID: e543533a-4129-4086-966f-b85f33b77ed8

2024052812023

Signer Events

Linda Bergström
linda.bergstrom@herjedalen.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Linda Bergström
95F1BDFC1AFC4BA...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 78.70.25.117

Timestamp

Sent: 4/16/2024 2:01:37 PM
Resent: 4/19/2024 10:50:25 AM
Resent: 4/21/2024 9:07:37 PM
Resent: 4/23/2024 3:51:57 PM
Viewed: 4/24/2024 10:41:57 AM
Signed: 4/24/2024 10:43:15 AM

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: 5cf3887b-c3d8-5e03-a896-632aedce1ac8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/24/2024 10:41:37 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/12/2023 10:14:34 AM
ID: 6e8d6531-e0fc-4707-ac03-a81157cd7fdd

Ragnar Dillner-Höglund
ragge@ivc-media.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Ragnar Dillner-Höglund
26EE6138243D413...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 78.79.236.46

Sent: 4/16/2024 2:01:39 PM
Resent: 4/19/2024 10:50:25 AM
Resent: 4/21/2024 9:07:37 PM
Resent: 4/23/2024 3:51:58 PM
Resent: 4/24/2024 7:21:59 AM
Viewed: 4/24/2024 10:45:35 AM
Signed: 4/24/2024 10:47:14 AM

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: bb340b52-2d17-5337-84db-9ff926b8a0ae
Country or Region of ID: SE
Result: Failed
Performed: 4/22/2024 5:30:32 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: bb340b52-2d17-5337-84db-9ff926b8a0ae
Country or Region of ID: SE
Result: Failed - incorrect signer name
Performed: 4/22/2024 9:20:49 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: 567ef25f-4add-58b5-9174-45ad9fb807f0
Country or Region of ID: SE
Result: Failed - incorrect signer name
Performed: 4/23/2024 6:55:04 PM

Signer Events

Signature

Timestamp

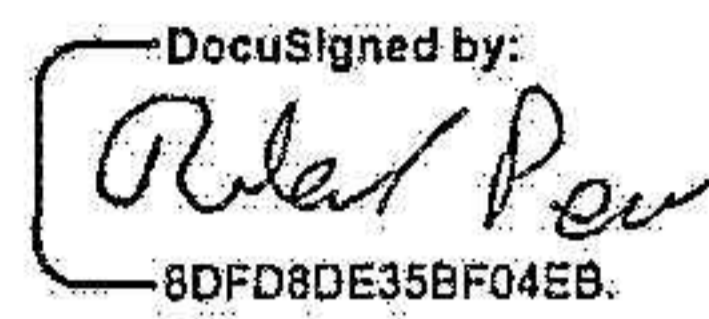
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: 3a814f47-dde4-5d5b-8e98-cd9b5cf9aa09
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/24/2024 10:45:01 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/24/2024 10:45:35 AM
ID: c73ca833-7611-4626-b763-a81bfdc4edce

Roland Persson
e.roland.persson@telia.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

8DFD8DE35BF04E8

Sent: 4/16/2024 2:01:40 PM
Resent: 4/19/2024 10:50:26 AM
Viewed: 4/19/2024 12:19:19 PM
Signed: 4/19/2024 12:20:21 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 213.64.115.236
Signed using mobile

Authentication Details

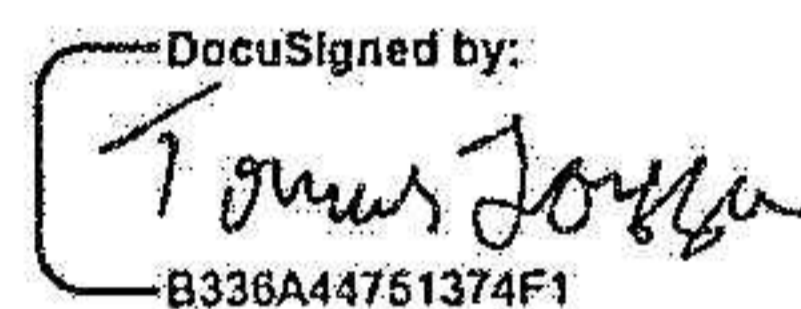
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Driver's License
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 77f1ed97-7e5c-54a2-8f9a-bdff1f675084
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/19/2024 12:18:53 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/19/2024 12:19:19 PM
ID: c49f19b5-df2d-4cd8-b050-3137cb5bc958

Tomas Jonsson
jonsson554@gmail.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

B336A44751374F1

Sent: 4/16/2024 2:01:41 PM
Viewed: 4/16/2024 2:04:19 PM
Signed: 4/16/2024 2:11:45 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 213.138.162.17
Signed using mobile

Authentication Details

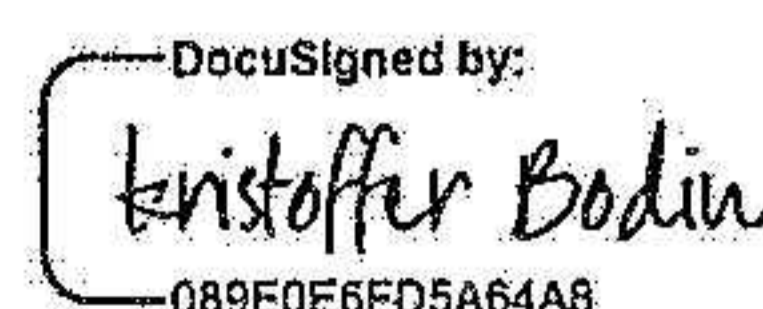
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
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: e29ee1d4-278c-5e5a-a07a-34abb7abc1f3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/16/2024 2:03:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/16/2024 2:04:19 PM
ID: 873e1b60-a697-4669-a843-569652937e5a

Kristoffer Bodin
kristoffer.bodin@kpmg.se
Auktoriserad revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

089E0E6FD5A64A8

Sent: 4/24/2024 10:47:21 AM
Viewed: 4/25/2024 8:28:13 AM
Signed: 4/25/2024 8:28:24 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.174.136.212

Authentication Details

2024052812024

Signer Events

Signature

Timestamp

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: fb35f744-4a57-5487-83a8-6b0ba6d46318
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/25/2024 8:27:58 AM

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

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/16/2024 2:01:42 PM
Envelope Updated	Security Checked	4/22/2024 9:32:12 AM
Envelope Updated	Security Checked	4/24/2024 7:21:59 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/25/2024 8:28:13 AM
Signing Complete	Security Checked	4/25/2024 8:28:24 AM
Completed	Security Checked	4/25/2024 8:28:24 AM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure



2024052812826

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Härjegårdar Fastighets AB, org. nr 556439-6553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Härjegårdar Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Härjegårdar Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Härjegårdar Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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 direktörens förvaltning för Härjegårdar Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Härjegårdar Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Sundsvall den 25 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by:


089E0E6FD5A64A8

Kristoffer Bodin

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 40FE8AE3572E4F03B86C5F09BC36D2DA
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Härjegårdar AB 2023.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Kristoffer Bodin
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
kristoffer.bodin@kpmg.se
IP Address: 178.174.136.212

Record Tracking

Status: Original
4/25/2024 8:26:27 AM
Holder: Kristoffer Bodin
kristoffer.bodin@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Kristoffer Bodin
kristoffer.bodin@kpmg.se
Auktoriserad revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Kristoffer Bodin
069E0E6FD5A64A8...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.174.136.212

Timestamp

Sent: 4/25/2024 8:27:12 AM
Viewed: 4/25/2024 8:29:09 AM
Signed: 4/25/2024 8:29:18 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
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: ad782fb8-14bb-5cc9-85b3-4bf7799bbeb
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/25/2024 8:28:57 AM

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

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 4/25/2024 8:27:13 AM
Certified Delivered Security Checked 4/25/2024 8:29:09 AM
Signing Complete Security Checked 4/25/2024 8:29:18 AM
Completed Security Checked 4/25/2024 8:29:18 AM