

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Hushagen**  
556143-7293

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Fastighets AB Hushagen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Börlänge 2023-06-01

  
Jörgen Isaksson

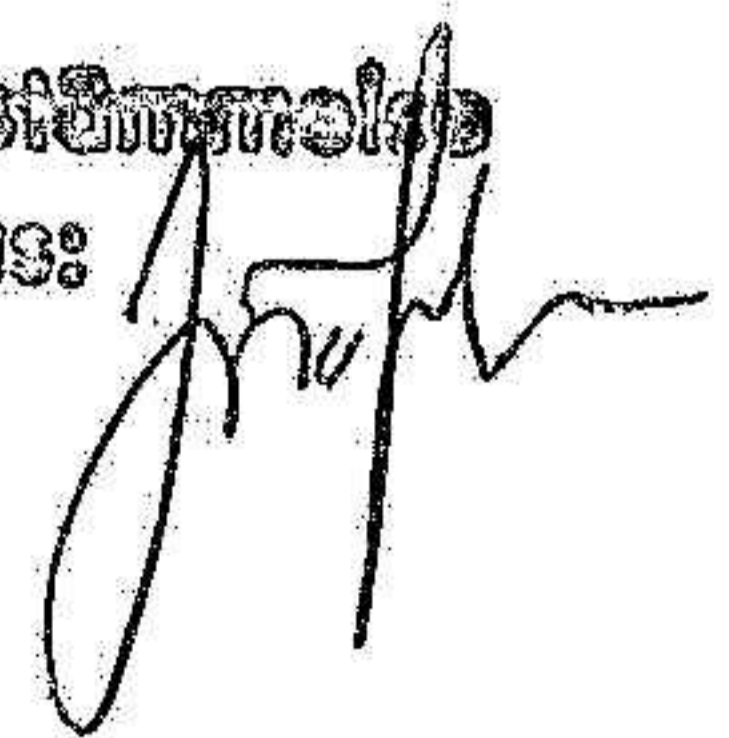
**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Hushagen**

556143-7293

Räkenskapsåret

2022 *M*

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Hushagen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Fastighets AB Hushagen, organisationsnummer 556143-7293, med säte i Borlänge Kommun har till föremål för sin verksamhet att inom Borlänge kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga samt förvalta fast egendom.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja näringsverksamheten i Borlänge kommun.

Fastighets AB Hushagen ägs av Borlänge Kommuns Förvaltnings AB, 559027-4378, med säte i Borlänge kommun, som upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Borlänge.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget fortsatt investerat i underhåll samt förädlad befintliga fastigheter. Totalt har 82,4 mnkr aktiverats i underhåll/investeringar. Största underhållsprojekten är hissbyten på fastigheten Målaren 4, Dalarna Science Park, samt ny ventilation på fastigheten Åkaren 5. På fastigheten Islingby 22: 320 har ny bilanläggning slutförts och hyresgäst har flyttat in med ett 10 årigt hyresavtal.

Största pågående projekt vid årsskiftet är nyproduktion av Familjecentral på fastigheten Kupolen 2, beräknas vara klart under kvartal 1 2023. Under året har olika utredningar och avsiktsförklaringar inletts för att skapa förutsättningar för näringslivet att växa. Investeringsbeslut har fattats för ombyggnad av fastigheterna Torkel 12 samt Tolvmannen 1 för nya hyresgäster. Fastigheterna är äldre och karaktärsfulla fastigheter i Borlänge centrum.

Bolaget har under året sålt industrifastigheten Kolvagnen 1 på Rågåker industriområde.

Hållbarhet ur olika perspektiv är ständigt på agendan. Under 2022 har Fastighets AB Hushagen fortsatt arbetet med att certifiera fastigheter. Nyproduktionen av Familjecentral byggs enligt Miljöbyggnad Silver samt har installerad solcellsanläggning och fjärrkyla. Under året har ny upphandling av inre skötselentreprenör genomförts och samarbete har inletts med höga ambitioner. I bolagets yttre skötsel har underentreprenör bytt metod för gräsklippning till att använda robotgräsklippare samt att vi tillsammans har utvecklat ytor för biologisk mångfald.

M

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsens bedömning är att bolaget även fortsättningsvis kommer att spela en betydande roll för näringsverksamheten i Borlänge genom att vara samarbetspartner för företag i etableringsfrågor. Bolaget kommer de närmsta åren att genomföra beslutade åtaganden gentemot myndigheter och företag i form av anpassningar av befintliga lokaler och nyproduktioner. Bolaget behöver även ha en beredskap för framtida prioriterade investeringar trots att investeringsutrymmet kommer att vara begränsat. Bolaget kommer även fortsättningsvis att överväga försäljningar av fastigheter. Bolaget kommer även att ha betoning på hållbarhet.

### Användande av finansiella instrument

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument.

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om avtalen avslutas i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (sk ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningstider på bolagets lån. Om respektive ränteswapsavtal kvarstår t om sitt slutförfalldatum kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Bolaget tillämpar sk ”säkringsredovisning” vilket bl a innebär att värdeförändringen i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,81 år (2,68 år) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,91 år (2,70 år). Snittränta för upplåning uppgår till 1,47 % (0,71%). Marknadsmässig borgensavgift erläggs till bolaget enligt beslut i Borlänge Kommunfullmäktige.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	122 303	120 250	130 320	127 700
Resultat efter finansiella poster	20 199	26 159	24 948	33 957
Balansomslutning	1 016 062	947 428	911 102	944 997
Soliditet (%)	22,0	23,0	22,1	20,2

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	182 745 456
årets resultat	12 446 391
	<b>195 191 847</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2 000 kronor per aktie)	2 000 000
i ny räkning överföres	193 191 847
	<b>195 191 847</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

2023062926412

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	122 303	120 250
Övriga rörelseintäkter		21 625	8 163
		<b>143 928</b>	<b>128 413</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och administrativa kostnader	3, 4	-48 806	-43 053
Personalkostnader	5	-9 534	-9 014
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-57 148	-43 455
Övriga rörelsekostnader		0	-13 757
		<b>-115 488</b>	<b>-109 279</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 440</b>	<b>19 134</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	16 173
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 044	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-9 285	-9 172
		<b>-8 241</b>	<b>7 025</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 199</b>	<b>26 159</b>
Bokslutsdispositioner	8	-7 915	171
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 284</b>	<b>26 330</b>
Skatt på årets resultat	9	162	-6 988
<b>Årets resultat</b>		<b>12 446</b>	<b>19 342</b>

Rn A

2023062926413

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad och mark	10	2 069	2 063
Förvaltningsfastigheter	11	811 418	808 313
Inventarier, verktyg och installationer	12	9 037	7 193
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	107 006	74 537
		<b>929 530</b>	<b>892 106</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristig fordran Borlänge Kommun	14	339	339
		<b>339</b>	<b>339</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>929 869</b>	<b>892 445</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		283	840
Fordringar hos koncernföretag		16	16
Fordringar hos Borlänge Kommun		69 807	31 081
Aktuella skattefordringar		1 483	2 075
Övriga fordringar		13 430	20 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	329	696
		<b>85 348</b>	<b>54 977</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>86 193</b>	<b>54 983</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 016 062**      **947 428**

*[Handwritten signatures]*

20230629226414

## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

16, 17

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 000

1 000

Uppskrivningsfond

18

14 433

15 220

Reservfond

200

200

**15 633**

**16 420**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

182 745

165 093

Årets resultat

12 446

19 342

**195 191**

**184 435**

#### Summa eget kapital

**210 824**

**200 855**

#### Obeskattade reserver

19

15 589

21 674

#### Avsättningar

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen

20

174

174

Uppskjuten skatteskuld

21

13 882

14 229

#### Summa avsättningar

**14 056**

**14 403**

#### Långfristiga skulder

22, 23

Skulder till kreditinstitut

577 400

650 000

#### Summa långfristiga skulder

**577 400**

**650 000**

#### Kortfristiga skulder

23

Skulder till kreditinstitut

122 600

0

Leverantörsskulder

7 481

18 841

Skulder till koncernföretag

20 932

5 636

Skulder Borlänge Kommun

21 676

16 579

Övriga kortfristiga skulder

998

322

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24

24 506

19 118

#### Summa kortfristiga skulder

**198 193**

**60 496**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 016 062**

**947 428**

↑ R7

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1 000</b>	<b>15 420</b>	<b>165 094</b>	<b>19 342</b>	<b>200 855</b>
Balanseras i ny räkning			19 342	-19 342	0
Utdelning			-2 000		-2 000
Minskning av uppskrivningsfond återföring uppskrivning		-476			-476
Minskning av uppskrivningsfond avskrivning på uppskrivning		-310	310		0
Årets resultat				12 446	12 446
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>14 634</b>	<b>182 745</b>	<b>12 446</b>	<b>210 824</b>

Handwritten mark

Handwritten mark

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	25	20 199	26 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	42 879	41 039
Betald skatt		531	-1 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>63 609</b>	<b>66 082</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		556	660
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 503	-14 777
Förändring av leverantörsskulder		-11 359	9 147
Förändring av kortfristiga skulder		12 453	6 881
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>62 756</b>	<b>67 993</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-114 901	-147 231
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		34 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-124
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	77 738
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-80 901</b>	<b>-69 617</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		50 000	0
Utbetald utdelning		-2 000	-2 000
Lämnade koncernbidrag		0	-3 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>48 000</b>	<b>-5 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>29 855</b>	<b>-7 124</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		30 963	38 087
Likvida medel vid årets slut	27	60 818	30 963

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

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.

#### Leasegivare

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### Anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjande period varierar.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

*X*

*01*

*R3*

Stommar	80-100 år
Fasader inkl fönster/portar	35-75 år
Yttertak	25-60 år
Ytskikt	15-30 år
Installationer	25-30 år
Övrigt	15-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	3,33-10 år

#### ***Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar***

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. 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). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

#### **Låneutgifter**

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

#### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten 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.

#### ***Derivatinstrument***

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning). Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Fastighets AB Hushagen en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivattransaktioner redovisas brutto i balansräkningen.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

- \* säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- \* säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med bolagets dokumenterade strategi för riskhantering.

M

R 27

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i.

Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

### ***Inkomstskatter***

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

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

JN

RP

### **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 lagstads. 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.

### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

### **Ersättningar till anställda**

#### *Ersättningar till anställda efter slutad anställning*

I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelsen som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde.

#### *Klassificering*

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Koncernen klassificerar sina planer som avgiftsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsbolag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

#### *Avgiftsbestämda planer*

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

#### *Ersättningar vid uppsägning*

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningen upphörande, eller

M

M

RS

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Leasing, leasegivaren

Avser lokaler, parkeringsplatser och uppställningsplatser.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	21 883	22 978
Senare än ett år men inom fem år	82 348	72 504
Senare än fem år	26 912	25 054
	<b>131 143</b>	<b>120 536</b>

### Not 3 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 134 tkr (124 tkr).

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

	2022	2021
Inom ett år	103	107
Senare än ett år men inom fem år	32	41
	<b>135</b>	<b>148</b>

*[Handwritten signatures]*

**Not 4 Ersättning till revisorer**

	2022	2021
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdraget	81	81
Övriga tjänster	1	75
	<b>83</b>	<b>156</b>
<b>Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer</b>		
Revisionsuppdraget	25	25
	<b>25</b>	<b>25</b>

**Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	5	6
Män	5	4
	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 454	1 400
Övriga anställda	4 619	4 428
	<b>6 074</b>	<b>5 828</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 212	2 113
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktören	371	347
Pensionskostnader för övriga anställda	1 014	905
	<b>3 597</b>	<b>3 365</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>9 671</b>	<b>9 193</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Avtal om avgångsvederlag**

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 18 månadslöner. Avtalet avser endast uppsägning från företagets sida. Vid verkställande direktörens egen uppsägning gäller en uppsägningstid på 3 månader.

*M*

*ej*

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	124	0
Ränteintäkter, övriga	921	23
	<b>1 044</b>	<b>24</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	9 270	9 170
Övriga räntekostnader	0	2
Räntekostnader till koncernföretag	15	0
	<b>9 285</b>	<b>9 172</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	0	0
Återföring från periodiseringsfond	6 085	0
Lämnade koncernbidrag	-14 000	0
Förändring av överavskrivningar	0	171
	<b>-7 915</b>	<b>171</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-61	31
Uppskjuten skatt	224	-7 018
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>162</b>	<b>-6 988</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 284		26 330
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 531	20,60	-5 424
Ej avdragsgilla kostnader		-3 976		-4 276
Ej skattepliktiga intäkter		1		3 332
Ökning av underskottsavdrag		0		-2 778
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		0		31
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-15		-17
Förändring av temporära skillnader		224		-7 018
Övriga skattemässiga avdrag		3 682		9 164
Utnyttjande av tidigare års ej aktiverade underskottsavdrag		2 778		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-1,32</b>	<b>162</b>	<b>26,54</b>	<b>-6 988</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

2023062926425


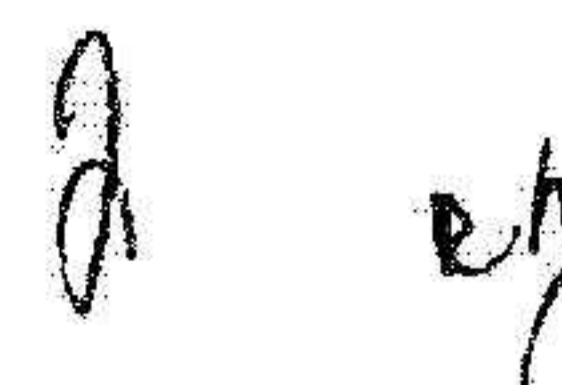
### Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 728	2 650
Omklassificeringar	135	1 078
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 864</b>	<b>3 728</b>
Ingående avskrivningar	-1 065	-958
Årets avskrivningar	-130	-107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 195</b>	<b>-1 065</b>
Ingående nedskrivningar	-600	0
Årets nedskrivningar		-600
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-600</b>	<b>-600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 069</b>	<b>2 063</b>
Bokfört värde byggnader	1 988	1 982
Bokfört värde mark	81	81
	<b>2 069</b>	<b>2 063</b>

Avser fastighet Borlänge 43:12.

### Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 452 040	1 380 229
Försäljningar/utrangeringar	-48 625	-32 328
Omklassificeringar	79 088	104 139
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 482 503</b>	<b>1 452 040</b>
Ingående avskrivningar	-608 796	-592 125
Försäljningar/utrangeringar	15 268	18 571
Årets avskrivningar	-36 335	-35 242
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-629 863</b>	<b>-608 796</b>
Ingående uppskrivningar	19 169	19 560
Årets återföring av uppskrivning	-600	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-391	-391
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>18 178</b>	<b>19 169</b>
Ingående nedskrivningar	-54 100	-47 700
Återförda nedskrivningar	22 200	3 600
Årets nedskrivningar	-27 500	-10 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-59 400</b>	<b>-54 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>811 418</b>	<b>808 313</b>
Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	954 860	974 869
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	731 172	731 789
Bokfört värde mark förvaltningsfastigheter	80 246	76 524
	<b>811 418</b>	<b>808 313</b>

Fastigheterna innehas för långsiktig uthyrning och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter. För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Koncernens fastigheter värderades inför bokslutet 2022 av en oberoende värderingsman för delar av betåndet. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på tio år och en diskonteringsränta före skatt på 8-15%. Hyresutvecklingen har antagits vara full följsamhet till KPI. Till grund för värdebedömningen har bedömts en långsiktig hyresvakans på 5-10%. Inför årets bokslut har företagsledningen gjort en bedömning av det verkliga värdet.

#### Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 402	59 154
Försäljningar/utrangeringar	-1 114	0
Omklassificeringar	3 209	248
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 497</b>	<b>59 402</b>
Ingående avskrivningar	-52 209	-51 103
Försäljningar/utrangeringar	741	0
Årets avskrivningar	-993	-1 106
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 460</b>	<b>-52 209</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 037</b>	<b>7 193</b>

#### Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 537	32 380
Inköp	114 901	147 621
Omklassificeringar	-82 432	-105 464
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 006</b>	<b>74 537</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 006</b>	<b>74 537</b>

JA LN

**Not 14 Långfristig fodran Borlänge Kommun**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339	339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339	339
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>339</b>	<b>339</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	329	330
Förutbetalda kostnader	0	366
	<b>329</b>	<b>696</b>

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	1 000	1 000
	<b>1 000</b>	

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	182 745
årets resultat	12 446
	<b>195 192</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2 000 kronor per aktie)	2 000
i ny räkning överföres	193 192
	<b>195 192</b>

**Not 18 Uppskrivningsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	15 220	15 531
Belopp som tagits i anspråk under året	-787	-311
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 433</b>	<b>15 220</b>

Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej hade skett 10 084 tkr (10 871 tkr)

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

M

A

az

**Not 19 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	5 097	5 097
Periodiseringsfond 2016	0	6 085
Periodiseringsfond 2017	4 255	4 255
Periodiseringsfond 2018	567	567
Periodiseringsfond 2019	3 770	3 770
Periodiseringsfond 2020	1 900	1 900
	<b>15 589</b>	<b>21 674</b>

**Not 20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning för pensioner enligt tryggandelagen	174	174
	<b>174</b>	<b>174</b>

**Not 21 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran
Skattepliktiga temporära skillnader i Byggnader	-74 992		-15 448
Temporär skillnad avseende underskott i fastighetsfälla	14 387	2 964	
Andra outnyttjade skatteavdrag	-6 783		-1 397
	<b>-67 388</b>	<b>2 964</b>	<b>-16 846</b>

**2021-12-31**

Temporära skillnader	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran
Skattepliktiga temporära skillnader i Byggnader	-76 677		-15 796
Temporär skillnad avseende underskott i fastighetsfälla	14 387	2 964	
Andra outnyttjade skatteavdrag	-6 783		-1 397
	<b>-69 073</b>	<b>2 964</b>	<b>-17 193</b>

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

### Not 22 Långfristiga skulder

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	122 400	87 400
	<b>122 400</b>	<b>87 400</b>

### Not 23 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 700 000 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	577 400	512 000
	<b>577 400</b>	<b>512 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	122 600	138 000
	<b>122 600</b>	<b>138 000</b>

### Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	919	368
Upplupna semesterlöner	264	369
Upplupna sociala avgifter	83	116
Förutbetald hyra	23 170	18 200
Övriga poster	68	68
	<b>24 504</b>	<b>19 121</b>

### Not 25 Räntor och utdelningar

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	1 044	24
Erlagd ränta	-9 285	-9 172
	<b>-8 240</b>	<b>-9 148</b>

### Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	57 148	43 455
Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag	0	-16 173
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-14 270	0
Utrangering av anläggningstillgång	0	13 757
	<b>42 879</b>	<b>41 039</b>

JW

↑

RK

556143-7293

Fastighets AB Hushagen  
Org.nr 556143-7293

21 (22)

**Not 27 Likvida medel**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	845	6
Tillgodohavanden på koncernkonto	59 973	30 957
	<b>60 818</b>	<b>30 963</b>

**Not 28 Koncernuppgifter**

Företaget är ett helägt dotterbolag till Borlänge kommuns Förvaltnings AB med org.nr 559027-4378, som upprättar koncernredovisning. Moderbolaget har sitt säte i Borlänge kommun.

**Not 29 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen samt även Borlänge Kommun	42,40 %	40,20 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen samt Borlänge Kommun	20,60 %	23,60 %

**Not 30 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 606	24 606
	<b>24 606</b>	<b>24 606</b>

*Handwritten initials/signature*

Borlänge 2023-03-22



Ronny Beyer  
Ordförande



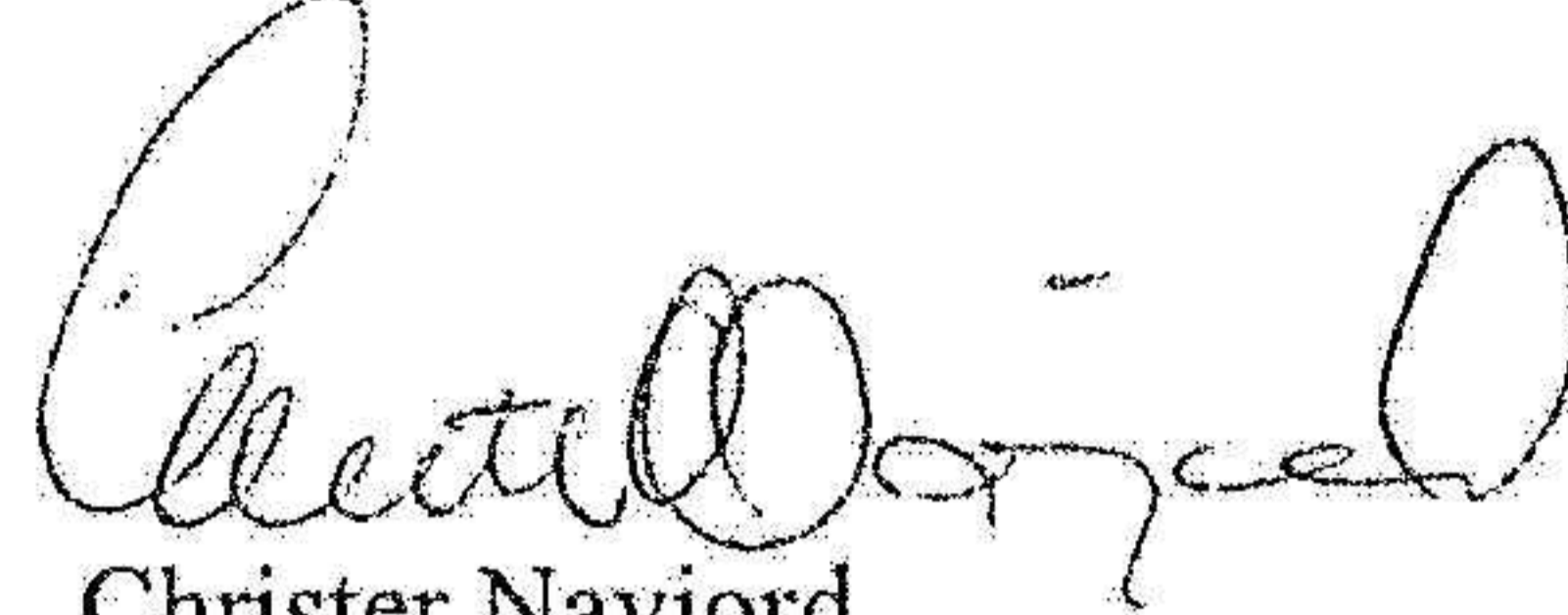
John Thornander



Kenneth Tjernberg



Anita Nordström



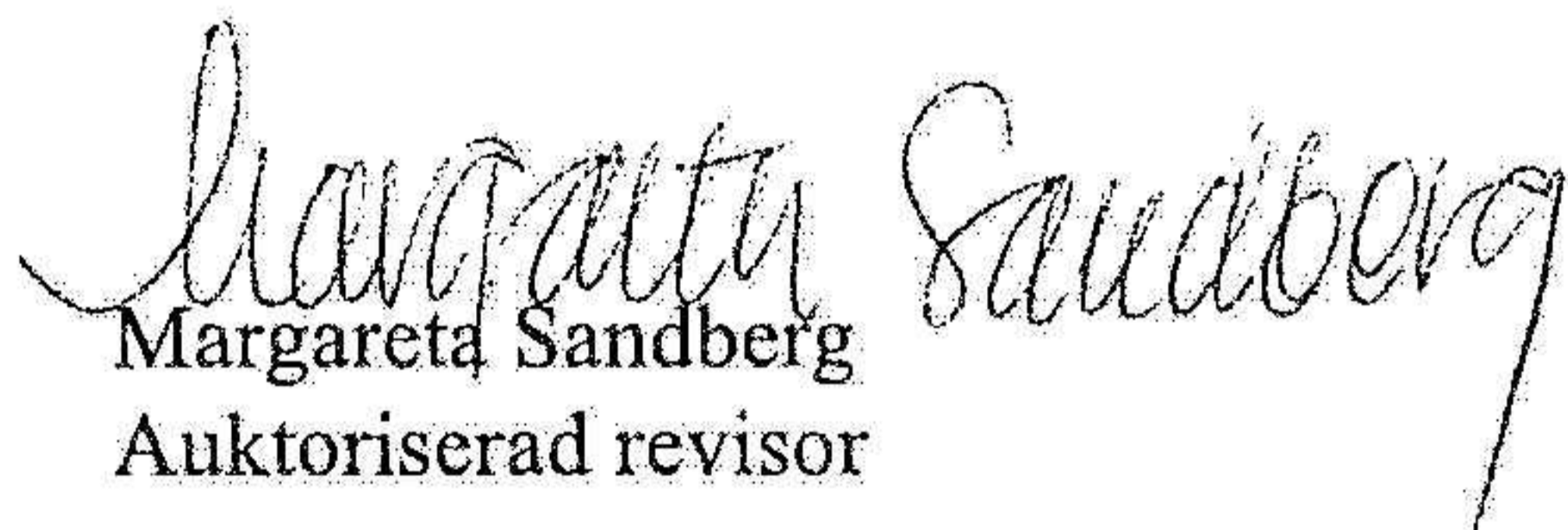
Christer Navjord



Jörgen Isaksson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/4 2023

KPMG AB



Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor



2023062926432

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Hushagen, org. nr 556143-7293

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Hushagen för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Hushagens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fastighets AB Hushagen enligt god revisionssed 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 Fastighets AB Hushagen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Hushagen 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun den 19 april 2023

KPMG AB

  
Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor