

Årsredovisning för

# Mitthem AB

556067-6982

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Mitthem AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-13. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-05-13

  
Jonas Schneider  
Verkställande direktör

2025051617074

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Peter Flodin*  
073-024 21 99

**Mitthem AB**

**Årsredovisning 2024**

# Innehåll

---

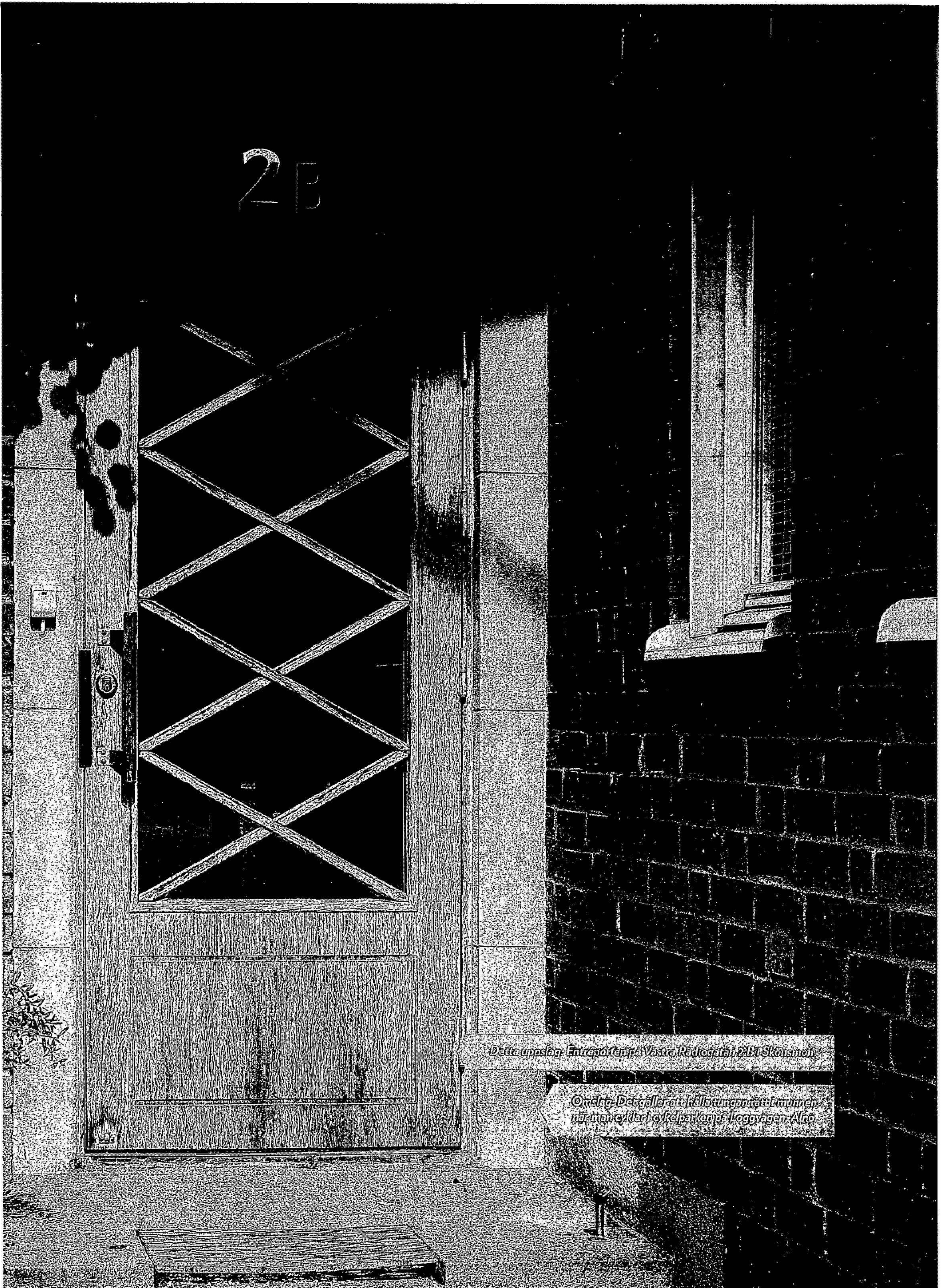
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Redovisningsprinciper & bokslutskommentarer	16
Underskrifter	22
Revisionsberättelse	23
Definitioner	27

## MITTHEM AB

Mitthem är Sundsvalls största hyresvärd med cirka 6 000 lägenheter. Bolaget har en balansomslutning på cirka 3 miljarder kr och en omsättning på cirka 500 miljoner kronor. Bolaget ägs av Sundsvalls kommun genom Stadsbacken AB och har 55 anställda. Visionen är "Trygghet, glädje, hemma – tillsammans gör vi det goda livet möjligt!".



2B



Datauppslag: Entréporten på Västra Radfogatan 2B i Skövde

Ömslag: Det gäller att hålla tungan rätt i munnen när man cyklar i cykelparken på Loggvägen i Alnö

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Mitthem AB i Sundsvall, organisationsnummer 556067-6982, får härmed avge årsredovisning för 2024. Fjölårets siffror anges inom parentes.

## Verksamhet

Bolagets verksamhet är att inom Sundsvalls kommun förvärva, äga, förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärlägenheter samt kollektiva anordningar. Bolaget ska vidare delta i arbetet för att utveckla kommunen och dess bostadsmarknad. Verksamheten ska kännetecknas av hög kvalitet och god service i nära samarbete med kunden.

## Ägare och koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stadsbacken AB, organisationsnummer 556478-6654, med säte i Sundsvall. Stadsbacken ägs i sin tur av Sundsvalls kommun.

Under året har koncerninterna inköp uppgått till 30,2 procent av bolagets totala externa kostnader. Koncernintern försäljning har uppgått till 5,0 procent av bolagets totala intäkter.

## Ägardirektiv

Bolaget har fått nya ägardirektiv under 2024. Det ekonomiska avkastningskravet på sysselsatt kapital är genomsnittlig statslåneränta +1 procent, vilket inte uppnåtts under 2024.

## Styrelse och revisorer

*Styrelse, ordinarie ledamöter*

Sophia Beyer Rankila, ordförande

Martin Jägesten, vice ordförande

Rolf Nordin

Petra Ebbing

Patrik Gustavsson

Torbjörn Sjödin, arbetstagarrepresentant

Jeanette Westlinder, arbetstagarrepresentant

Hans Axelsson, adjungerad ledamot

## Revisorer

Lars Skoglund, Auktoriserad revisor, KPMG AB

Thomas Jäarf, lekmannarevisor utsedd av Sundsvalls kommun

## Revisorssuppleanter

Jan Heijbel, lekmannarevisor utsedd av

Sundsvalls kommun

## Organisation

Mitthem är ansluten till arbetsgivarorganisationen Fastigo. Bolaget är också medlem i Sveriges Allmännytta och HBV.

## Personal

Mitthem har 55 anställda varav 27 är kvinnor. Företaget har kollektivavtal med Vision.

## Fastighetsbeståndet

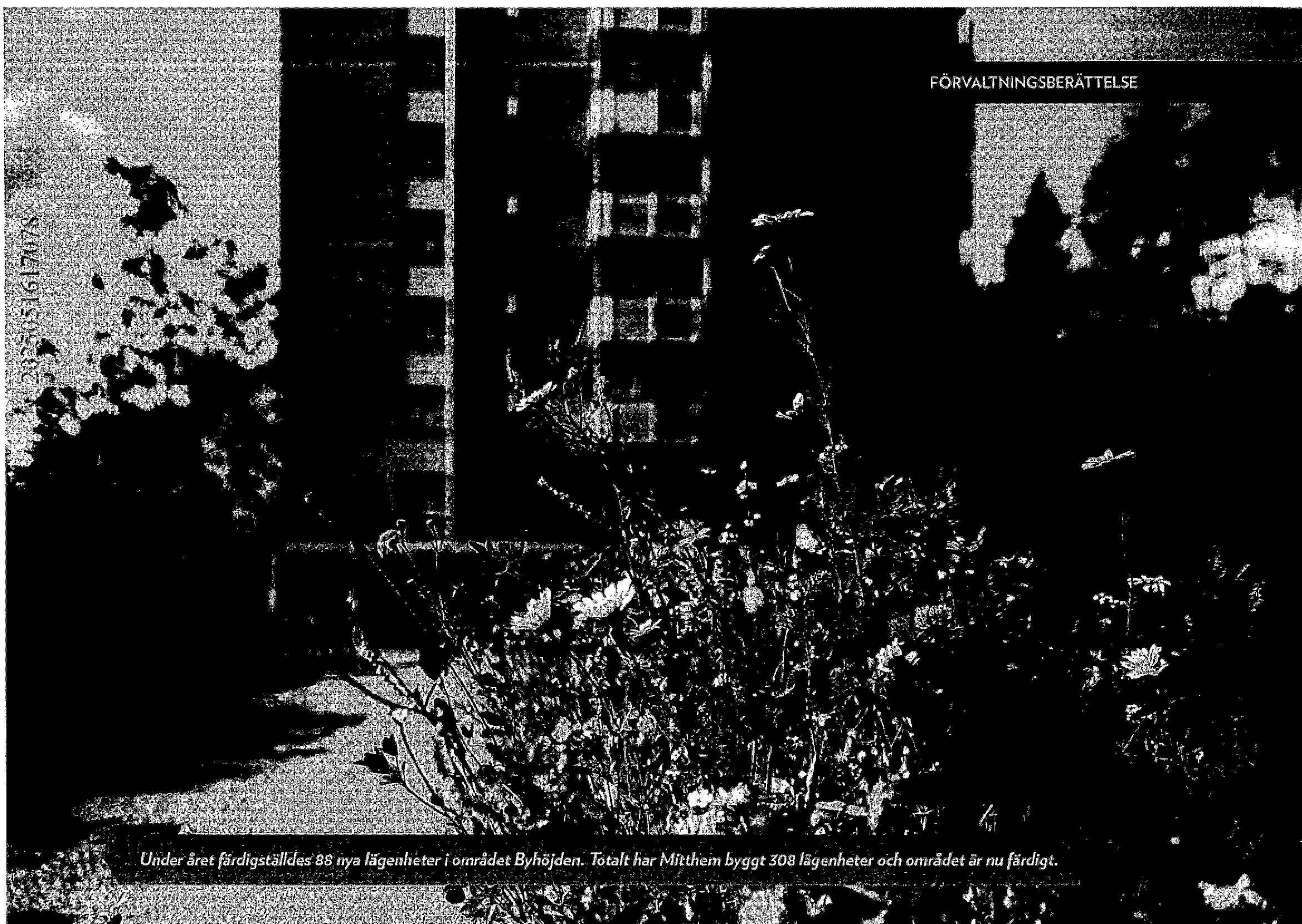
Fastighetsbeståndets totala yta uppgick vid årsskiftet till 404 827 kvadratmeter, fördelat på 5 465 lägenheter och 574 studentlägenheter. Bostadsytan utgjorde 374 821 kvadratmeter eller 92,6 procent. Merparten av företagets fastigheter återfinns i Sundsvalls tätort.

## Väsentliga händelser under året

- Bolagets nyproduktion i Byhöjden, 88 nyproducerade lägenheter färdigställdes hösten 2024.
- I Skönsberg genomfördes omfattande ombyggnation i två före detta vårdboenden och 42 lägenheter färdigställdes under hösten 2024.
- Mitthem förvärvade i mars en fastighet i Haga.
- I december tillträdde också den fastighet på Alliero som bolaget förvärvat av Sundsvalls kommun. Dessa förvärv möjliggör byggnation på två centrala fastigheter för bolaget i framtiden.

## Investeringar

Investeringar i fastigheter har under året uppgått till 155,5 (261,9) mnkr. *LS*



*Under året färdigställdes 88 nya lägenheter i området Byhöjden. Totalt har Mitthem byggt 308 lägenheter och området är nu färdigt.*

Årets investeringar består av nyproduktion för 39,5 mnkr samt investeringsprojekt för 116,0 mnkr.

#### Marknad

Bolaget upplever en minskad efterfrågan på hyresbostäder under verksamhetsåret. För vanliga lägenheter är det fortsatt låga vakanstal men antalet sökande är färre. Processen för att få en uppsagd lägenhet uthyrd är längre jämfört med tidigare år, eftersom söktrycket var större då.

Efterfrågan på studentlägenheter har varit låg under hela 2024. Från och med 2025 hyr Sundsvalls kommun ett trapphus till LSS-boende, vilket har positiv inverkan på vakangraden.

Uthyrningsgraden för bostäder uppgick vid årsskiftet till 99,3 (99,4) procent. Vid årsskiftet var 37 (34) lägenheter outhyrda.

För studentlägenheter var uthyrningsgraden 89,7 (86,3) procent. Vid årsskiftet var 59 (88) studentlägenheter outhyrda.

Bostadshyrorna höjdes från 1 april 2024 med 5,3 procent vilket ger en genomsnittlig höjning på 3,98 procent totalt sett över hela året.

Bolaget genomförde också höjningar på i stort sett alla garage och parkeringar under året.

Utöver detta har höjningar gjorts i samband med stambyten och övriga investeringar, till exempel vid fönsterbyten och installation av säkerhetsdörrar.

Totala intäkter har minskat till följd av att avtal med Drakfastigheter upphört avseende fakturering av gjorda utlägg.

#### Finansiering

Bolagets eget kapital uppgick vid årsskiftet till 868,9 (852,9) mnkr. De räntebärande skulderna var vid årsskiftet 1 880,0 (1 770,0) mnkr. Likvida medel uppgick till 15,3 (4,2) mnkr. Därtill ska läggas outnyttjad kredit på koncernkontot med 100,0 (100,0) mnkr, som i sin helhet uppgår till 100,0 (100,0) mnkr.

Kassaflödet från årets verksamhet uppgick till 92,9 (96,5) mnkr. Föreslagen utdelning till Stadsbacken AB uppgår till 71 575 tkr samtidigt som ett aktieägartillskott erhållits med 70 000 tkr. Totalt sett sker värdeöverföring till ägaren med 1 575 tkr vilket håller sig inom den tillåtna värdeöverföringen som får ske enligt Allbolagen. 45



*I slutet av september flyttade de första hyresgästerna in till det nyrenoverade lägenheterna på Bruksgatan 4-8. Här syns två av de e-stylade bilderna som användes vid uthyrningen av lägenheterna.*



Den vägda genomsnittsräntan i låneportföljen var vid årsskiftet 2,41 (1,95) procent. Genomsnittlig återstående räntebindningstid uppgick till 2,0 (2,1) år.

Bolagets upplåning sker genom Sundsvalls kommuns internbank. Bolaget betalar en låneramsavgift till Sundsvalls kommun på 5,0 (4,8) mnkr eller 0,25 procent på företagets låneram som uppgår till 2 000 mnkr. 45

## Hållbarhetsredovisning

### Miljö

Enligt Mitthems ägardirektiv ska bolaget, i samverkan med övriga kommunala verksamheter och andra aktörer, arbeta för att förbättra välfärden och livskvaliteten för nuvarande och kommande generationer sundsvallsbor.

Ambitionen är att stärka de positiva sambanden som finns mellan ekonomisk, social och ekologisk utveckling, där en hållbar tillväxt är en viktig konkurrensfaktor för Sundsvalls fortsatta utveckling.

Kommunen ställer sig bakom och ska arbeta för att uppnå målen i Agenda 2030 vilket innebär att bolagen i koncernen ska följa de rutiner och policys som är beslutade av Kommunfullmäktige. Bolaget skall vidare säkerställa en låg miljöpåverkan i den egna verksamheten.

Kommunen ställer sig bakom och ska arbeta för att uppnå målen i Agenda 2030 vilket innebär att bolagen i koncernen ska följa de rutiner och policys som är beslutade av Kommunfullmäktige. Bolaget skall vidare säkerställa en låg miljöpåverkan i den egna verksamheten.

Hållbarhet är ett av bolagets fem övergripande målområden. Bolaget har flera miljömässiga mål. Bland annat är bolaget, tillsammans med cirka 200 andra allmännyttor, med i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ. Initiativets övergripande mål är att de deltagande företagen ska vara fossilfria och uppnå 30 procents minskad energianvändning till 2030 (basår 2007).

Under 2024 har bolaget uppnått en minskning med 22 procent jämfört med 2007. Därutöver har bolaget som mål att vara fossilfritt både vad gäller fastighetsel, klimat-korrigerad värme och transporter. Bolagets kör eldrivna fordon med undantag för beredskapsbilen som körs på HV100.

Ytterligare hållbarhetsmål inom miljö inför 2025:

- Fortsätta arbetet tillsammans med koncernen att effektivisera kommunens energianvändning
- Fortsätta att arbeta för installation av IMD
- Ställa krav på miljömässig och social hållbarhet i upphandlingar

### Sociala förhållanden och personal

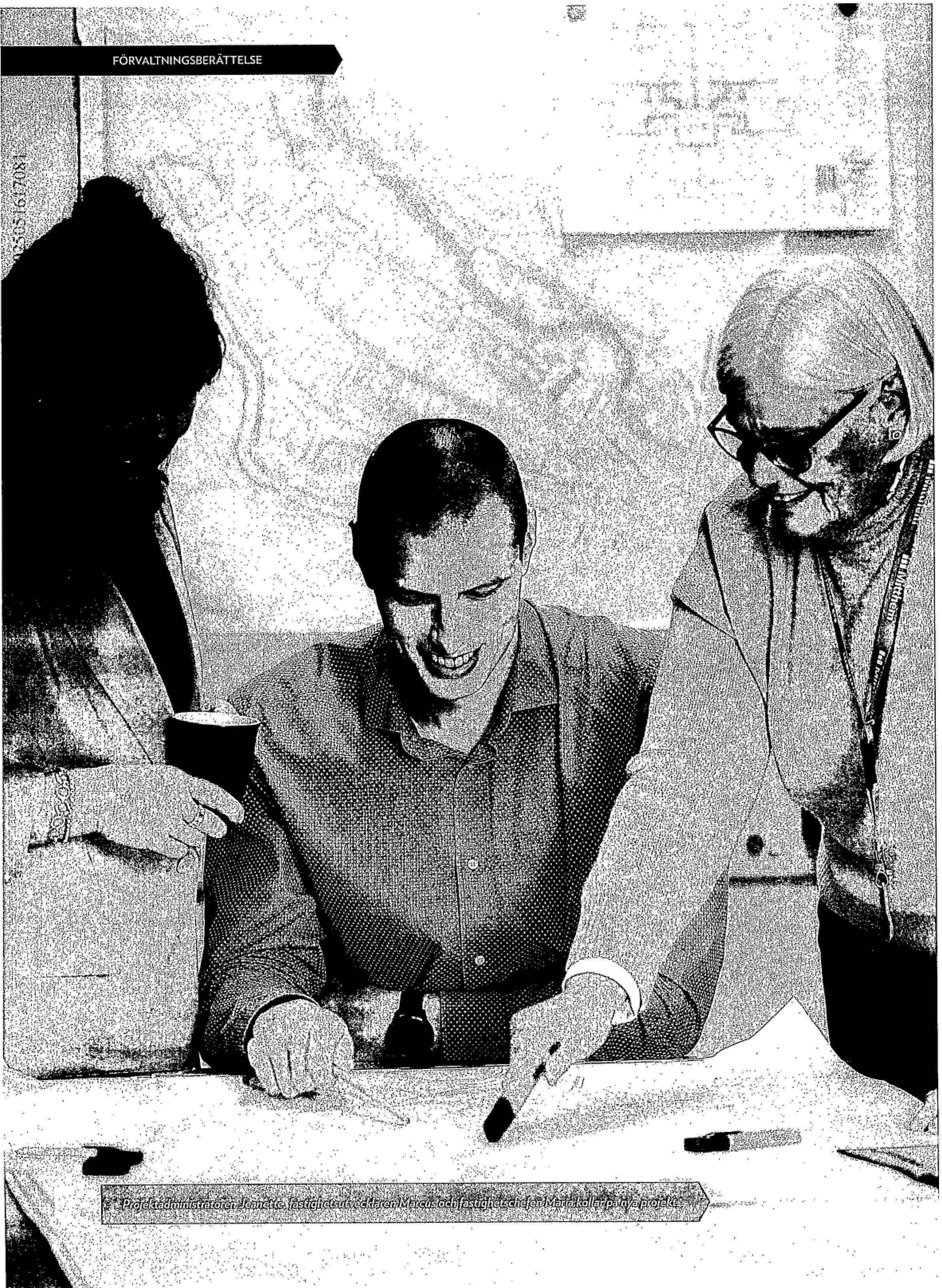
Sundsvalls kommun har som sitt övergripande mål i Mål- och resursplanen att minska de sociala skillnaderna i kommunen.

Några stadsdelar är utvalda som prioriterade områden. Mitthem har Nacksta som sitt område men är även delaktig i insatser i övriga områden. Arbetet omfattar kartläggning, medborgardialog och genomförande av åtgärder för ökad delaktighet och trygghet för de boende i området.

Mitthem genomförde sociala investeringar för 3,0 mnkr under 2024 enligt direktiv från ägaren. Bland annat handlar det om stöd till sociala verksamheter och föreningslivet. Mitthem samarbetar nära med Barn- och utbildning, Socialtjänst samt andra intresseorganisationer med att utveckla Nacksta.

Internt pågår ett löpande arbete för att skapa ett hållbart arbetsliv, ett positivt klimat och ett starkt arbetsgivarvarumärke. För att möjliggöra detta finns en rad styrdokument och rutiner. Följsamheten mot styrdokumenterna utvärderas löpande och handlingarna uppdateras årligen.

02551617081



Projektadministratören Jeanette, fastighetsutvecklaren Marcus och fastighetschefen Maria kollar på nya projekt.

Därutöver bedriver Mitthem ett löpande samverkansarbete med arbetstagarorganisationerna.

Mitthem gjorde tillsammans med kommunen en medarbetarundersökning under 2023 som visade på överlag nöjda medarbetare som upplever arbetet meningsfullt, är nöjda med ledarskapet och att arbetsbelastningen är rimlig. En ny medarbetarundersökning kommer att genomföras under våren 2025 tillsammans med övriga kommunkoncernen.

De senaste åren har Mitthem haft relativt höga sjuktal, en trend som nu verkar vara på väg ner. Utfallet för 2024 blev 5,4 procent. Korttidsfrånvaron har dock varit fortsatt låg under 2024.

#### *Mänskliga rättigheter*

Mitthem är kommunens verktyg för bostadsförsörjning och enligt ägardirektivet ska bolaget värna om speciellt utsatta grupper. Ett viktigt verktyg för att erbjuda en rättvis uthyrningsprocess är uthyrningspolicyn. Den reglerar vem som har rätt att få en lägenhet, och vilka grupper som prioriteras och hur. Bolagets fastighetssystem är byggt efter vår policy och möjligheten att göra avsteg från processen försvåras därigenom vilket minimerar risken för orättvisa. Uthyrningspolicyn uppdateras löpande och beslut om förändringar sker i styrelsen.

#### *Anti-korruption och visselblåsning*

Alla anställda hos Mitthem ska följa bolagets riktlinjer avseende mutor och andra otillbörliga förmåner. Riktlinjerna följer Sundsvalls kommuns policy rörande muta/bestickning. Hos Mitthem är utgångspunkten att vi inte tar emot några gåvor, belöningar eller förmåner. Vi uppmanar våra medarbetare att prata med sin chef om denne blir erbjuden något som kan misstänkas vara otillbörligt. Om någon medarbetare tagit emot en förmån som bedöms som otillbörlig sker polisanmälan. Bolaget informerar också

samtliga leverantörer återkommande om bolagets beslut att vi tar avstånd från alla typer av gåvor och bjudningar.

Detta framgår också av den entreprenörshandbok som finns och där det framgår vad Mitthem som bolag förväntar sig av sina samarbetsparter.

Mitthem gör löpande inköpskontroller för att säkerställa avtalstrohet.

Sundsvalls kommunkoncern har en funktion för anmälan om misstanke om oegentligheter, korruption eller allvarliga missförhållanden. Den så kallade "visselblåsarfunktionen" hanteras av kommunstyrelsekontoret. Mitthem har under 2024 haft ett antal visselblåsningar som utretts av extern part. Utredningarna som genomförts visar att de granskade upphandlingarna utförts på ett korrekt sätt.

Från och med 2025 så omfattas Stadsbackenkoncernen av de nya reglerna kring hållbarhetsrapportering.

#### **Resultat**

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,4 (23,1) mnkr.

#### **Information om risker och osäkerhetsfaktorer**

Osäkerhetsfaktorer för bolaget är bland annat ökande vakanser, utfall av hyresförhandlingar, eventuella nedskrivningsbehov enligt regelverket K3, ränteutvecklingen, förändringar i politiska beslut, avgiftshöjningar för taxebundna kostnader och reglerna kring ränteavdragsbegränsning.

#### **Framtidsutveckling**

Bolagets resultatutveckling för 2025 beräknas bli cirka 13,5 mnkr före skatt. Fokus kommer fortsatt att vara nyproduktion kopplat till den befolkningstillväxt som kopplas till kommande industrietableringar i regionen.

#### **Övrigt**

Från och med 2019 finns Mitthems årsredovisning enbart i digitalt format. 45

## FLERÅRSÖVERSIKT

2025051617083

Resultatposter					
Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintakter	502,3	513,5	470,7	433,6	424,2
Resultat från fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,3	1,2	32,2
Driftkostnader	-362,7	-383,1	-340,9	-311,7	-310,6
Varav reparations- och underhållskostnader	-120,2	-157,0	-131,8	-112,1	-121,5
Resultat före avskrivningar och jämförelsestörande poster	139,5	130,1	130,7	142,6	126,4
Avskrivningar	-77,7	-73,2	-70,3	-66,7	-63,8
Nedskrivningar, netto	0,5	0,5	0,5	3,5	-10,8
Finansnetto exklusive räntebidrag	-46,9	-34,3	-23,1	-18,1	10,3
Resultat efter finansiella poster	15,4	23,1	37,8	61,2	62,2
Resultat före skatt	15,4	23,1	37,8	61,2	62,2

Balansposter					
Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	2 866,1	2 581,1	2 562,2	2 351,4	2 280,2
Inventarier	1,8	2,6	2,0	1,6	3,5
Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och koncernkonto	15,3	4,2	1,9	17,6	17,4
Eget kapital	868,9	852,9	838,3	855,1	856,4
Erhållet aktieagartillskott	70,0	55,0	55,0	95,0	150,0
Räntebärande skulder	1 880,0	1 770,0	1 624,0	1 564,0	1 474,0
Icke räntebärande skulder	118,5	129,9	107,2	121,2	115,4

Nyckeltal					
	2024	2023	2022	2021	2020
Antal bostäder	6 039	5 965	5 948	5 816	5 779
Total uthyrningsbar yta, m <sup>2</sup>	404 827	401 405	400 311	393 421	387 522
Under året genomsnittligt vägd innehavd yta	401 616	400 753	395 819	392 702	389 259
Hysesförändring bostäder, %	3,98	3,23	1,31	1,13	1,39
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,3	99,4	99,6	99,6	99,8
Driftkostnad, kr/m <sup>2</sup>	-903	-956	-861	-794	-798
varav reparations- och underhållskostnad, kr/m <sup>2</sup>	-299	-392	-333	-286	-312
Fastigheternas bokförda värde exkl. pågående nybyggnation, kr/m <sup>2</sup>	7 170	6 709	6 494	6 082	5 900
Soliditet, %	28,8	29,5	31,0	32,2	33,5
Fastigheternas belåningsgrad 1, %	65,6	68,6	63,4	66,5	64,6
Fastigheternas belåningsgrad 2, %	30,7	32,1	29,4	29,2	29,0
Avkastning på eget kapital, %	1,8	2,7	4,5	7,2	7,9
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	2,1	2,3	3,0	3,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,3	2,2	2,5	3,3	2,5
Kassaflöde från årets verksamhet, mkr	92,9	96,5	107,4	124,0	106,6
Bruttoinvestering i fastigheter, mkr	155,5	261,9	167,7	228,2	158,2

## EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst mm	Totalt eget kapital
<b>Belopp Tkr</b>				
Eget kapital 2023-12-31	50 000	50 300	752 613	852 913
Utdelning			-56 740	-56 740
Årets resultat			2 764	2 764
Erhållet aktieägartillskott			70 000	70 000
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>50 300</b>	<b>768 637</b>	<b>868 937</b>
Villkorat aktieägartillskott uppgår till	864 755			

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	765 873 514 kr
Årets resultat	2 763 526 kr
<b>Totalt</b>	<b>768 637 040 kr</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägarna utdelas 1 431,5 kr per aktie, totalt	71 575 000 kr
i ny räkning överförs	697 062 040 kr
<b>Totalt</b>	<b>768 637 040 kr</b>

## Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

Utdelningen kommer, under förutsättning av årsstämmans godkännande, att lämnas med 71 575 000 kr. Samtidigt kommer ett aktieägartillskott att erhållas med 70 000 000 kr. Den totala värdeöverföringen blir 1 575 000 kr, vilket håller sig inom vad bolaget maximalt kan lämna i värdeöverföring till ägaren enligt Allbolagen.

Mot bakgrund av att bolagets verksamhet bedrivs med lönsamhet och i Sundsvalls kommunala bolagskoncern, bedöms soliditeten vara betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna värdeöverföringen inte hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3§ 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Företagets resultat och ställning i övrigt redovisas i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. *LS*

# Resultaträkning

För verksamhetsåret 1 januari-31 december			
Belopp i Tkr	Not	2024	2023
<b>RÖRELSENS INTAKTER</b>			
Hysesintäkter	3, 8	502 280	513 522
Övriga rörelseintäkter	4	179	347
		<b>502 459</b>	<b>513 869</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	5	283 952	-310 216
Övriga externa kostnader	6	-35 005	-29 735
Personalkostnader	7	-43 757	-43 098
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-77 208	-72 704
Övriga rörelsekostnader		-290	-704
		<b>-440 212</b>	<b>-456 457</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>62 247</b>	<b>57 412</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter		560	362
Räntekostnader		-47 427	-34 671
		<b>-46 867</b>	<b>-34 309</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 380</b>	<b>23 103</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 380</b>	<b>23 103</b>
Skatt på årets resultat	9	-12 616	-7 218
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 764</b>	<b>15 885</b>

# Balansräkning

Tillgångar			
Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	2 866 100	2 581 137
Inventarier	11	1 787	2 601
Pågående nyanläggning	12	36 406	242 590
		<b>2 904 293</b>	<b>2 826 328</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
		40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 904 333</b>	<b>2 826 368</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Hyses- och kundfordringar		441	612
Fordringar hos koncernföretag		71 169	56 010
Koncernkonto	14	15 304	4 238
Övriga fordringar		24 229	1 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 482	3 097
		<b>114 625</b>	<b>65 341</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
			-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>114 625</b>	<b>65 341</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 018 958</b>	<b>2 891 709</b>

→  
45

→ Eget kapital och skulder			
Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital (50 000 aktier à nomin 1 000 kr)		50 000	50 000
Reservfond		50 300	50 300
		<b>100 300</b>	<b>100 300</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>			
Balanserat resultat		765 874	736 728
Årets resultat		2 764	15 885
		<b>768 638</b>	<b>752 613</b>
<b>Summa eget kapital</b>	20	<b>868 938</b>	<b>852 913</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16	133 314	120 698
Övriga avsättningar		18 248	18 248
<b>Summa avsättningar</b>		<b>151 562</b>	<b>138 946</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder	17	1 880 000	1 770 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 880 000</b>	<b>1 770 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		57 986	54 230
Skulder till koncernföretag	18	28 042	26 773
Övriga skulder		1 938	1 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	50 492	46 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>118 458</b>	<b>129 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 018 958</b>	<b>2 891 709</b>

# Kassaflödesanalys

För verksamhetsåret 1 januari - 31 december			
Belopp i Tkr	Not	2024	2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster	21	15 380	23 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	22	77 498	73 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>92 878</b>	<b>96 511</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar		34 283	-2 009
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder		-11 391	22 663
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>47 204</b>	<b>117 165</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av materiella och finansiella anläggningstillgångar		-155 464	-261 935
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-155 464</b>	<b>-261 935</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utbetald utdelning		-1 740	-1 230
Amortering av låneskulder		-205 000	-194 000
Upptagna lån		315 000	340 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>108 260</b>	<b>144 770</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	23	0	0
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

45

# Redovisningsprinciper & bokslutskommentarer

## NOT 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Mitthem AB:s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Koncernuppgifter

Moderföretaget i den minsta koncernen där Mitthem AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Stadsbacken AB, 556478-6654 med säte i Sundsvall. Moderföretaget i den största koncernen där Mitthem AB ingår är Sundsvalls kommun, 212000-2411 med säte i Sundsvall.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden respektive nominella belopp om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2000:4 Redovisning av leasingavtal och BFNAR 2003:3 Intäkter i tillämpliga delar. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de lämnas. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen utöver det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteutgifter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

### Leasing

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### Skatt

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

redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Bolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till cirka 255 mnkr. Med hänvisning till ovanstående förutsättningar för aktivering har något värde av underskottsavdraget inte redovisats i årets bokslut.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget påverkar företagets aktuella skatt.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. 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. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Finansiella omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar beräknas enligt lägsta värdets princip.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde

→  
L5

→ minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. De redovisade värdena för tillgångarna kontrolleras vid varje balansdag för att bestämma om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med marknadsvärde. En nedskrivning reverseras om de skäl som föranledde nedskrivningen inte längre gäller.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms väsentlig, delas tillgången upp i dessa komponenter. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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 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 fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

TILLGÅNGSSLAG	
<b>Bostadsbyggnader</b>	
Stommar	100 år
Stammar, innerväggar, stomkompl.	75 år
Fasader, yttertak, fönster, balkonger	30-75 år
Sanitet	40 år
Tekniska installationer	15-30 år
Övrigt	15-50 år
<b>Markanläggningar</b>	20 år
<b>Markinventarier</b>	10-20 år
<b>Bostadslåneposter</b>	33 år
<b>Inventarier</b>	3-5 år

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp ibalansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

#### Kassaflödesanalys

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

## NOT 2, Uppskattningar och bedömningar

Det har inte skett några uppskattningar och bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i den finansiella rapporten.

## NOT 3, Hyresintäkter

	2024	2023
Bostäder	458 719	434 566
Lokaler	11 203	16 088
Bilplatser	18 741	15 467
Övriga förvaltningsintäkter	13 617	47 401
<b>Summa</b>	<b>502 280</b>	<b>513 522</b>

## NOT 4, Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Atervunna kundförluster	179	347
<b>Summa</b>	<b>179</b>	<b>347</b>

## NOT 5, Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetskötsel	-48 797	-49 087
Taxebundna kostnader	-105 740	-95 223
Underhålls- & reparationskostnader	-120 209	-157 007
Årets kostnad för fastighetsavgift	-9 206	-8 899
<b>Summa</b>	<b>-283 952</b>	<b>-310 216</b>

## NOT 6, Ersättning till revisorer

KPMG AB	2024	2023
Revisionsuppdrag	266	202
Andra uppdrag	6	27
<b>Summa</b>	<b>272</b>	<b>229</b>

Ersättning lekmanrevisor	32	29
--------------------------	----	----

## NOT 7, Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>MEDELANTALET ANSTÄLLDA</b>		
Kvinnor	28	27
Män	28	29
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>56</b>
<b>Företagsledningens fördelning</b>		
<b>STYRELSE</b>		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE</b>		
Kvinnor	4	4
Män	2	3
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>UPPGIFTER OM ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH PERSONAL</b>		
Styrelse och VD, ersättning	1 908	1 829
Övriga anställda, ersättning	26 716	26 184
Övriga personalkostnader	1 314	1 718
Sociala kostnader, exkl pensionskostnader	10 565	10 278
Pensionskostnader för styrelse och VD	433	457
Pensionskostnader för övriga anställda	2 821	2 632
<b>Summa</b>	<b>43 757</b>	<b>43 098</b>

För VD finns avtal om sex månaders ömsesidig uppsägningstid samt avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner med avräkningskyldighet för annan inkomst.

## NOT 8, Operationella leasingavtal

	2024	2023
	<b>Hyrer</b>	<b>Hyrer</b>
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas som leasegivare avseende icke uppsägningsbara leasingavtal		
Förfaller till betalning inom ett år	531 943	491 551
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	-	-
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	-	-

## NOT 9, Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt byggnader	-12 616	-7 218
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-12 616</b>	<b>-7 218</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>15 380</b>	<b>23 103</b>
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-3 168	-4 759
Skatteeffekt av ej-avdragsgilla kostnader	-5 079	-1 374
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-4 369	1 085
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-12 616</b>	<b>-7 218</b>

## NOT 10, Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>BYGGNADER</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 280 254	3 214 494
Nyanskaffningar	103 534	34 275
Utrangeringar	-3 332	-2 689
Omklassificeringar	214 047	34 174
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 594 503</b>	<b>3 280 254</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-934 609	870 182
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-69 921	-66 412
Utrangeringar	3 042	1 985
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 001 488</b>	<b>-934 609</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-21 531	22 039
Årets återföring av nedskrivning	508	508
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-21 023</b>	<b>-21 531</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 571 992</b>	<b>2 324 114</b>
Taxeringsvärde	3 023 139	2 921 650
Skattemässigt restvärde	1 927 421	1 739 222

→  
65

	2024-12-31	2023-12-31
<b>BYGGNADSinVENTARIER</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 729	3 729
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 729</b>	<b>3 729</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-3 729	-3 729
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 729</b>	<b>-3 729</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MARK</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	153 587	144 204
Nyanskaffningar	14 120	9 383
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>167 707</b>	<b>153 587</b>
Taxeringsvärde	827 398	814 328
<b>MÄRKANLÄGGNINGAR</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	182 085	168 228
Nyanskaffningar	574	12 046
Omklassificeringar	28 542	-1 811
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>211 201</b>	<b>182 085</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-79 048	-72 954
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-6 939	-6 094
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-85 987</b>	<b>-79 048</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>125 214</b>	<b>103 037</b>
Skattemässigt restvärde	125 267	103 116
<b>MARKINVENTARIER</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	485	485
Nyanskaffningar	830	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 315</b>	<b>485</b>

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-86	-54
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-42	-32
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-128</b>	<b>-86</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 187</b>	<b>399</b>
<b>Totalt utgående planenligt restvärde byggnader och mark</b>	<b>2 866 100</b>	<b>2 581 137</b>

Anskaffningsvärdet har minskat med investeringsbidrag från Boverket på totalt 112 794 Tkr som erhållits 2016, 2018, 2019, 2021, 2022 och 2024.

#### Fastighetsvärdering 2024

I årets fastighetsvärdering värderas fastigheterna genom Värderingsdatas webbtjänst för värdering av den svenska fastighetsmarknaden.

Värderingsdata samarbetar med NAI Svefa och Cushman & Wakefield som levererar aktuella hyresnivåer, vakansgrader, uppgifter om A-, B-, C- och D-lägen och direktavkastningskrav. Uppgifter om fastigheterna (objektsnummer, bokfört värde, antal lägenheter, schabloniserade kostnader samt direktavkastningskrav) och kontrakten (lokalslag, area, hyror, tillägg och rabatter) har lästs in i Värderingsdatas system. Samtliga områdesbedömningar, uppgifter om avkastningskrav och schabloner är hämtade från Värderingsdatas föreslagna parametrar vilka kommer från Svefas senaste områdesanalyser.

Värderingen i bokslutet 2024 visar inte på något nedskrivningsbehov.

#### Totalt visar årets fastighetsvärdering följande:

Totalt marknadsvärde värdering	6 137 763 Tkr
Totalt bokfört värde	2 866 100 Tkr
Övervärde	3 271 663 Tkr

## NOT 11, Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	8 022	8 209
Nyanskaffningar	-	1 254
Avyttringar och utrangeringar	-	-1 441
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 022</b>	<b>8 022</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-5 421	-6 189
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-814	-673
Avyttringar och utrangeringar	-	1 441
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 235</b>	<b>-5 421</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 787</b>	<b>2 601</b>

## NOT 12, Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	242 590	73 599
Nyanskaffningar	36 406	204 976
Omklassificeringar	-242 590	-35 985
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 406</b>	<b>242 590</b>

## NOT 13, Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Husbyggnadsvaror ekonomisk förening	40	40
<b>Bokfört värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

## NOT 14, Koncernkonto

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto i Sundsvalls kommunens intermbank	15 304	4 238
<b>Summa</b>	<b>15 304</b>	<b>4 238</b>

Beviljat kreditbelopp på koncernkonto uppgår till 100 mnkr.

## NOT 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsavgift	-	95
Förutbetalda driftkostnader	3 482	3 004
<b>Summa</b>	<b>3 482</b>	<b>3 097</b>

## NOT 16, Uppskjutna skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skattepliktiga temporära skillnader, byggnader	133 314	120 698
<b>Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen</b>	<b>133 314</b>	<b>120 698</b>

TEMPORÄR SKILLNAD		
	2024-12-31	2023-12-31
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld		
Redovisat värde	2 864 913	2 580 738
Skattemässigt värde	2 217 758	1 994 825
Temporär skillnad	647 155	585 913

## NOT 17, Övriga skulder, långfristiga

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till Sundsvalls kommuns intermbank med förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	1 880 000	1 770 000
Senare än 5 år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 880 000</b>	<b>1 770 000</b>

Samtliga skulder är långfristiga.

## NOT 18, Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 521	3 238
Upplupna driftkostnader	8 071	8 651
Förskottsbetalda hyror	2 401	2 884
Leverantörsskulder	13 049	12 000
<b>Summa</b>	<b>28 042</b>	<b>26 773</b>

**NOT 19, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	2 657	2 765
Upplupna driftkostnader	8 825	9 374
Upplupen fastighetsavgift	12	
Upplupen särskild löneskatt på pensionskostnader	626	593
Förskottsbetalda hyror	38 372	34 215
<b>Summa</b>	<b>50 492</b>	<b>46 945</b>

**NOT 20, Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024	2023
Ställda säkerheter	inga	inga
Eventalförpliktelser:		
Fastigo	572	558
Tillväxtverket	3 836	3 836

**NOT 21, Erhållna och erlagda räntor**

	2024	2023
Erhållen ränta	560	362
Erlagd ränta	46 144	33 846

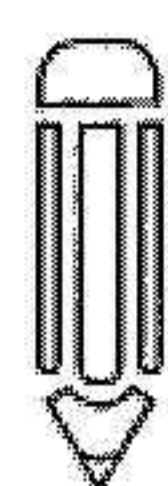
**NOT 22, Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.**

	2024	2023
Av- och nedskrivningar	77 208	72 704
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	290	704
<b>Summa</b>	<b>77 498</b>	<b>73 408</b>

**NOT 23, Likvida medel**

Likvida medel ingår kassa och plusgirokonto men ej koncernkonto.

45



# Underskrifter

24 januari, 2025

SOPHIA BEYER RANKILA

Ordförande

PETRA EBBING

MARTIN JÄGESTEN

Vice ordförande

PATRIK GUSTAVSSON

ROLF NORDIN

LOTTA BJÖRKLUND

VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 4/2 2025  
KPMG

LARS SKOGLUND  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mitthem Aktiebolag, org. nr 556067-6982

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Mitthem Aktiebolag för år 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 7-9.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mitthem Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 7-9. 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 Mitthem Aktiebolag 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.

### Annan information än årsredovisningen

Delta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 7-9. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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. 45



2025051617097

— 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 Mitthem Aktiebolag för år 2024 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 Mitthem Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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.


### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 7-9 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.


Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Sundsvall den 4 februari 2025

KPMG AB  
  
Lars Skoglund  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
073-024 21 99



## Definitioner

### *Total uthyringsbar yta*

Utgående uthyringsbar yta på samtliga bostäder och lokaler. (m<sup>2</sup>)

### *Hyresförändring bostäder*

Under året framförhandlad genomsnittlig hyresförändring på bostäder. (%)

### *Uthyringsgrad, bostäder*

Antal uthyrda lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter vid utgången av året. (%)

### *Driftkostnad*

Totala driftkostnader exklusive avskrivningar och jämförelsestörande poster i förhållande till årets genomsnittligt innehavda totalyta. (kr/m<sup>2</sup>)

### *... varav rep/underhållskostnader*

Totala reparations- och underhållskostnader i förhållande till årets genomsnittligt innehavda totalyta.

### *Soliditet*

Eget kapital i relation till balansomslutningen. (%)

### *Bruttoinvestering i fastigheter*

Under året aktiverade kostnader som avser fastigheter, markanläggningar samt pågående ombyggnader. (mkr)

### *Fastigheternas bokförda värde*

Bokfört värde på samtliga fastigheter vid bokslutstillfället inklusive markanläggningar, balansläneposter samt pågående ombyggnationer i förhållande till utgående totalyta. Pågående nybyggnationer är exkluderade. (kr/m<sup>2</sup>)

### *Fastigheternas belåningsgrad*

Räntebärande skulder i förhållande till antingen fastigheternas bokförda värden (1) eller marknadsvärde (2). (%)

### *Avkastning på eget kapital*

Resultat efter finansiella poster, i förhållande till genomsnittligt eget kapital. (%)

### *Avkastning på totalt kapital*

Resultat efter finansnetto plus räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. (%)

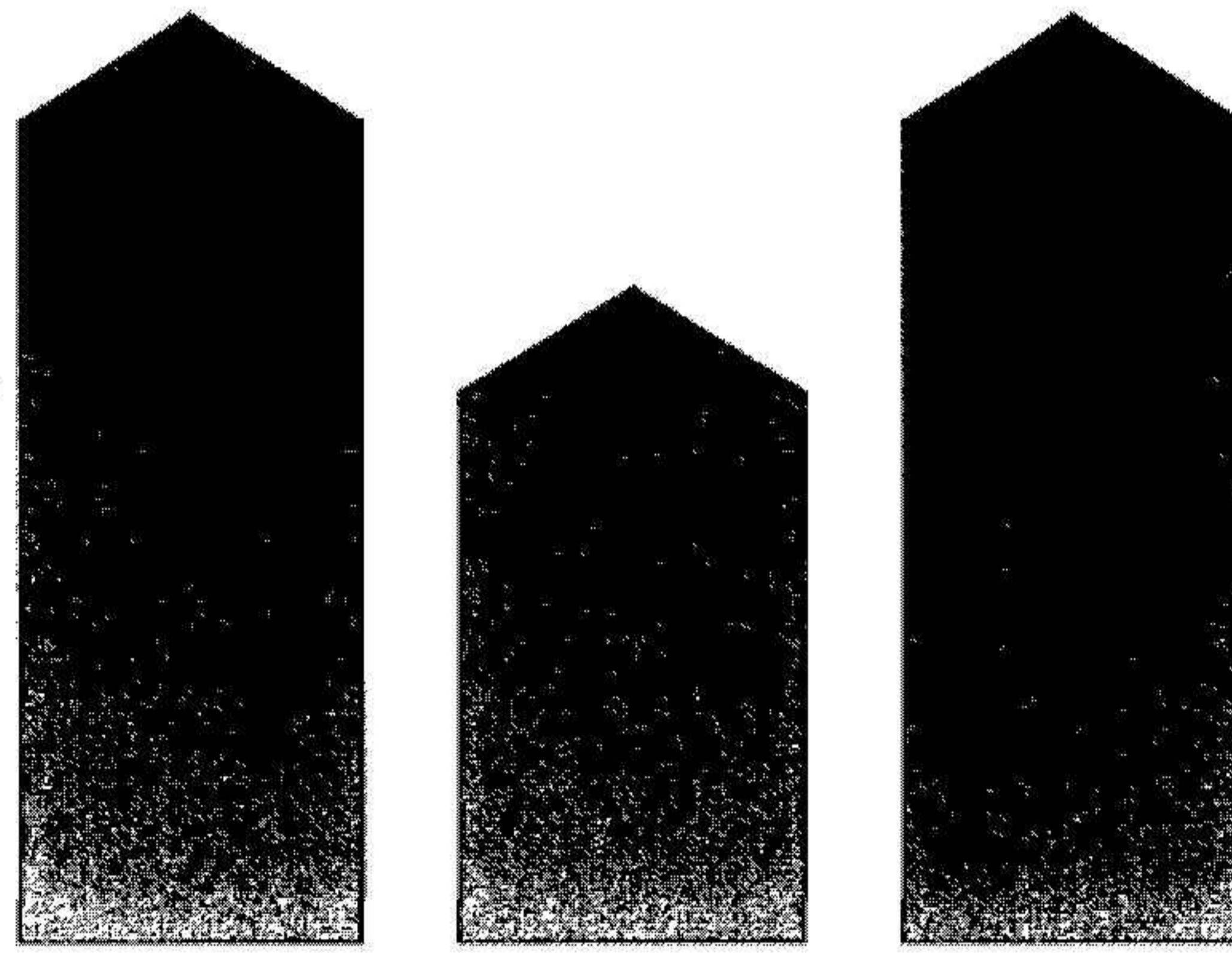
### *Avkastning på sysselsatt kapital*

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till balansomslutning minus icke räntebärande skulder. (%)

### *Kassaflöde från årets verksamhet*

Se kassaflödesanalys på sidan 15. (mkr)

2025051617099



besök  
webb

södra järnvägs-gatan 31  
mitthem.se

e-post info@mitthem.se  
kundcenter 060-13 95 00