

Årsredovisning
för
Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Skemyra
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-06-30



.....
Tobias Grönvall

ank=20250716;2025071701118

Årsredovisning

för

Fastighets AB Skemyra

Org.nr. 556991-3931

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

| Innehåll | Sida |
|---|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - rapport över förändring av eget kapital | 7 |
| - kassaflödesanalys | 8 |
| - redovisningsprinciper och noter | 9 |
| - underskrifter | 18 |

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Skellefteå. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 9.

Flerårsjämförelse

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 14 716 523 | 13 827 971 | 13 305 431 | 12 792 820 | 12 370 985 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 952 807 | 2 242 876 | 2 953 749 | 4 736 799 | 3 094 903 |
| Balansomslutning | 104 138 010 | 101 860 075 | 95 027 477 | 89 404 453 | 85 367 633 |
| Justerad soliditet* | 55,5% | 56,4% | 61,4% | 64,9% | 64,7% |

*Eget kapital med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav dividerat med summa tillgångar med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav.

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Skelleftebo Förvaltning AB, org nr 556985-0810, med säte i Malmö. Skelleftebo Förvaltning AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rådde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.

Denna räntenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter.

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering med stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt. Den strukturella bostadsbristen, i kombination med begränsad nyproduktion, skapar en fortsatt stark efterfrågan och goda förutsättningar för en hög uthyrningsgrad framöver.

De makroekonomiska faktorerna som de senaste åren kraftigt påverkat fastighetsbranschen har lett till ett ännu större fokus på effektiv förvaltning. Vi har intensifierat vårt arbete med att optimera driften av våra fastigheter, minska kostnader och förbättra servicekvaliteten för våra hyresgäster.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2025, med fortsatt fokus på effektiv och affärsdriven förvaltning, trivsamma boenden, en attraktiv arbetsplats och hållbarhet. Vår ambition är att fortsätta leverera värde till våra intressenter genom att kombinera lönsamhet med ansvarstagande och långsiktighet.

Investeringar

Under räkenskapsåret har bolaget investerat 1 217 532 kr i befintliga förvaltningsfastigheter.

Väsentliga händelser på nya året

I mars 2025 försattes Northvolt AB i konkurs och för närvarande försöker konkursförvaltaren hitta en köpare till fabriken. Northvolt har varit en betydande arbetsgivare i Skellefteå och Northvolts konkurs har redan haft en negativ påverkan på fastighetsvärdena i Skellefteå och kan framöver även få en negativ påverkan på Heimstadens fastigheter. Efter konkursen har antalet lediga hyresbostäder ökat vilket har lett till lägre hyror för vissa fastigheter i Skellefteå. Detta beror på att många bostadssökande har försvunnit i och med konkursen, vilket har skapat ett överskott av lediga bostäder. Ledningen följer utvecklingen noga för att kunna vidta åtgärder.

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker. Bolagets bedömda risker är huvudsakligen relaterade till nedanstående:

Värdoförändring på fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde men upplysning om verkligt värde lämnas i not. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan innebära att det verkliga värdet på fastigheterna kan behöva justeras ned.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. Fastigheterna genomgår intern kvalitetssäkring och extern värdering genomförs per balansdagen.

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.

Heimstaden Bostads finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden Bostad eftersträvar en långsiktig kapitalbindning. För att minimera finansieringsrisken är det också viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor.

Ränterisk

Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstaden Bostads finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden Bostad AB.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas resultatet negativt. Bolaget är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och i övrigt fullgör sina förpliktelser.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. På de marknader där bolaget äger fastigheter råder idag en stark efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet är relativt konstant, vilket ger en låg vakans och ett säkert intäktsflöde.

Fastighets- och underhållskostnader

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Både taxor och förbrukning förändras och påverkar våra driftkostnader. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt behålla fastighetens standard.

Bolagets hyresgästsavtal omfattar merparten av driftkostnaderna och innehåller tillägg för eventuella oväntade större förändringar. Bolaget arbetar med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att behålla fastigheternas skick och standard. En kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering är en central del i arbetet.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| balanserat resultat | 8 244 991 |
| årets resultat | -2 278 361 |
| | <hr/> 5 966 631 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| i ny räkning överföres | 5 966 631 |
| | <hr/> 5 966 631 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter | 2 | 14 716 523 | 13 827 971 |
| Serviceintäkter | | 371 377 | 359 345 |
| Driftkostnader | 4 | <u>-9 016 425</u> | <u>-8 412 213</u> |
| Driftöverskott | 3, 5 | 6 071 475 | 5 775 102 |
| Övriga rörelseintäkter | | 52 318 | 26 729 |
| Central administration | | -518 326 | -494 275 |
| Avskrivningar förvaltningsfastigheter | | <u>-849 573</u> | <u>-722 063</u> |
| Rörelseresultat | | 4 755 894 | 4 585 493 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntesintäkter och liknande resultatposter | 6 | 1 984 521 | 1 793 341 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | <u>-4 787 608</u> | <u>-4 135 958</u> |
| | | -2 803 087 | -2 342 617 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 952 807 | 2 242 876 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -4 202 227 | -4 132 831 |
| Resultat före skatt | | -2 249 420 | -1 889 955 |
| Skatt på årets resultat | 8 | <u>-28 941</u> | <u>-28 422</u> |
| Årets resultat | | -2 278 361 | -1 918 377 |
| Rapport över totalresultat | | | |
| Årets resultat | | -2 278 361 | -1 918 377 |
| Övrigt totalresultat | | 0 | 0 |
| Summa totalresultat | | -2 278 361 | -1 918 377 |

ank=20250716;2025071701121

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

| Balansräkning | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | Not | | |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 50 806 480 | 47 291 517 |
| Pågående investeringar förvaltningsfastigheter | 10 | 37 471 | 3 184 475 |
| | | <u>50 843 951</u> | <u>50 475 992</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 11 | 52 336 752 | 50 365 916 |
| Summa anläggningstillgångar | | 103 180 703 | 100 841 908 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 29 236 | 42 031 |
| Aktuell skattefordran | | 743 442 | 750 740 |
| Övriga fordringar | | 29 161 | 26 277 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 155 468 | 199 120 |
| | | <u>957 308</u> | <u>1 018 167</u> |
| Kassa och bank | | 0 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 957 308 | 1 018 167 |
| Summa tillgångar | | 104 138 010 | 101 860 075 |

ank=20250716;2025071701122

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital, avsättningar och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | <u>50 000</u> | <u>50 000</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 8 244 991 | 10 163 368 |
| Årets resultat | | -2 278 361 | -1 918 377 |
| | | <u>5 966 631</u> | <u>8 244 991</u> |
| Summa eget kapital | | 6 016 631 | 8 294 991 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 13 | 968 959 | 940 019 |
| | | <u>968 959</u> | <u>940 019</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | 14 | 92 054 774 | 87 242 344 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 767 191 | 1 349 735 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 830 753 | 2 579 143 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 1 499 703 | 1 453 843 |
| | | <u>5 097 647</u> | <u>5 382 721</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | 104 138 010 | 101 860 075 |

ank=20250716;2025071701123

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Rapport över förändring av eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|-------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| Eget kapital 2022-12-31 | 50 000 | 10 163 368 | 10 213 368 |
| Årets resultat | | -1 918 377 | -1 918 377 |
| Eget kapital 2023-12-31 | 50 000 | 8 244 991 | 8 294 991 |
| Årets resultat | | -2 278 361 | -2 278 361 |
| Eget kapital 2024-12-31 | 50 000 | 5 966 631 | 6 016 631 |

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

ank=20250716;2025071701124

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Driftöverskott | | 6 071 475 | 5 775 102 |
| Övriga rörelseintäkter | | 52 318 | 26 729 |
| Centrala administrationskostnader | | -518 326 | -494 275 |
| Erhållen ränta mm | | 1 984 521 | 1 793 341 |
| Erlagd ränta | | -4 787 608 | -4 135 958 |
| Betald inkomstskatt | | 7 298 | -393 729 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 2 809 678 | 2 571 210 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 53 562 | -196 314 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -536 685 | 527 279 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 326 554 | 2 902 175 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -1 217 532 | -5 180 457 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 217 532 | -5 180 457 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring fordringar/skulder till koncernföretag | | -1 109 022 | 2 278 282 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 109 022 | 2 278 282 |
| Förändring av likvida medel | | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | | 0 | 0 |

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Fastighets AB Skemyras verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö.
<https://corporate.heimstaden.com/investors/results-and-presentations/arsredovisning/default.aspx>

Grunder för redovisningen

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Från och med räkenskapsår 2024 redovisas centrala administrationskostnader separat och ingår inte längre i driftnettot. Vidare redovisas från och med räkenskapsåret 2024 Serviceintäkter på egen rad. Tidigare räkenskapsår har dessa ingått i raden Hyresintäkter. Klassificeringen för jämförelseåret har justerats för att erhålla jämförbara belopp.

Intäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas således som förutbetalda intäkter. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter.

I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Serviceintäkter består av tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor och vatten. Jämförelsesåret är omräknat enligt den nya klassificeringen.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när överföring av betydande risker och förmåner övergått till motpart. Som huvudprincip redovisas därav dessa intäkter på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan avseende förvaltningsfastigheter och inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. Tillgångarnas restvärde bedöms vara oväsentligt varför det inte beaktas. På anskaffade tillgångar under året beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. I enlighet med RFR 2 har bolaget valt att tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004, vilket innebär att komponentavskrivning inte tillämpas. Avskrivningarna görs linjärt och mark skrivs inte av.

De olika grupperna av anläggningstillgångar skrivs årligen av med följande procentsatser:

| | |
|---------------------------------|------|
| Byggnader | 0,5% |
| Anpassningar avseende byggnader | 2% |
| Byggnadsinventarier | 10% |
| Markanläggningar | 5% |
| Inventarier | 20% |

Vad gäller byggnadsinventarier, markanläggningar och inventarier är räkenskapsenliga avskrivningar desamma som skattemässiga avskrivningar. Vad gäller byggnader och anpassningar avseende byggnader görs skattemässiga avskrivningar med 2 %.

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Nedskrivningar

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Om det finns indikationer på större värdeförändringar sker prövning kvartalsvis.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 %. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Leasingavtal

I enlighet med RFR2 tillämpar bolaget inte IFRS 16 i juridisk person. Samtliga hyreskontrakt kopplade till bolagets förvaltningsfastigheter har betraktats som operationella leasingavtal. Eventuella tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad den period den avser.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. Bolagets samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enlighet med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, t ex utgifter som resulterar i ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger livslängden och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2023 och 2024 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

Värderingsunderlaget utgörs av hyra, specificerade hyrestillägg och eventuella rabatter. Uppskattningen av drifts- och underhållskostnader baseras på fastighetens historiska kostnader, genomförda investeringar samt på den externa värderarens kunskap om kostnader för likvärdiga objekt. För varje fastighet har en förväntad långsiktig vakansgrad åsatts till vilken den aktuella ingående vakansen "normaliseras" under värderingsperioden. Utöver ovanstående utgörs värderingsunderlaget även av ortsprisdata för försäljning av fastigheter och bostadsrätter. Avkastningskravet baseras på antagande om realränta (riskfri ränta med avdrag för inflation) samt riskpremie, där riskpremien är specifik för varje fastighet. Riskpremien baseras på fastighetsspecifika egenskaper såsom var fastigheten är belägen, både vad gäller ort och microläge, areafördelning, teknisk standard, alternativ användning och vem som är den mest trolige köparen etc.

Enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" finns en värderingshierarki i tre nivåer. Nivå 1 innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 är annan indata än nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 är icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Bolagets värdering klassificeras att ligga i nivå 3.

Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiseras, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen.

Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Koncernkonto

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden Bostad AB eftersom Heimstaden Bostad AB är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Heimstaden Bostad AB.

Övriga koncernmellanhavanden

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadkoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

Låneutgifter

Bolaget tillämpar undantaget i RFR2 vad gäller IAS 23. Detta innebär att bolaget kostnadsför låneutgifter i den period de hänförs till.

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter detta att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Bolaget redovisar enligt alternativregeln i RFR2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Transaktioner med närstående

Fastighetsförvaltning, fastighetsadministration, projektledning och managementtjänster köps in från Heimstaden Sweden AB och Heimstaden A Sweden AB, dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

Bolaget är finansierat via lån från koncernföretag. Lånebelopp och räntekostnader framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag och finansiella kostnader.

ank=20250716;2025071701129

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Viktiga antaganden och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL, RFR 2 och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där framför allt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av förvaltningsfastigheter, nyttjandeperioder för förvaltningsfastigheter, nedskrivningsbehov av förvaltningsfastigheter och gränsdragningar mellan investeringar och underhåll.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Väsentliga bedömningar avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav har gjorts i syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde. För att spegla den osäkerhet som föreligger i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 procent.

Finansiell risk

Rysslands invasion av Ukraina har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat och vi har sett ett par år med hög inflation och ökade marknadsräntor. Under 2024 har vi sett att inflationen gått ner till och bitvis landat under Riksbankens inflationsmål på 2%. Detta har medfört räntesänkningar och att vi sett att värdena på bolagets fastighetsinnehav börjat återhämta sig.

Även om det fortsatt råder en geopolitisk oro har den finansiella risken minskat under 2024 och vi ser att marknaden för finansiering genom t.ex. obligationer igen har öppnats upp. Så mycket pekar på att den finansiella risken framåt minskat men kriget i Ukraina pågår fortfarande och det finns alltid en risk att vi igen går in i en osäkrare period.

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:

- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyn sammanfattas enligt nedan:

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2024 har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk. Bolaget har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året. Förändringar som träder i kraft per 1 januari 2025 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolaget.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

Balansomslutning

Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital i ett företags balansräkning.

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Hysesintäkter | 2024 | 2023 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | Hysesintäkter | 14 716 523 | 13 827 971 |
| | Av årets hyresintäkter avser 96% bostadshyror och 4% kommersiella kontrakt. | | |
| | Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till: | | |
| | Mindre än 1 år | 3 847 456 | 3 557 169 |
| | 1-5 år | 8 877 | 8 324 |
| | Mer än 5 år | 0 | 0 |
| | | <u>3 856 332</u> | <u>3 565 493</u> |

Bostadskontrakt antas vara uppsägningsbara inom tre månader om inte annat framgår av avtal.

| Not 3 | Inköp och försäljning inom koncernen | 2024 | 2023 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | Hysesintäkter | 0 | 0 |
| | Inköp fastighetsskötsel | -696 641 | -548 767 |
| | Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning | -1 116 738 | -1 224 190 |
| | Inköp managementtjänster | -449 470 | -466 607 |
| | | <u>-2 262 849</u> | <u>-2 239 564</u> |

| Not 4 | Driftkostnader | 2024 | 2023 |
|-------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Drift | -6 094 896 | -5 178 654 |
| | Underhåll | -1 514 652 | -1 726 528 |
| | Fastighetsskatt | -290 140 | -282 842 |
| | Fastighetsadministration | -1 116 738 | -1 224 190 |
| | | <u>-9 016 425</u> | <u>-8 412 213</u> |

Not 5 Personal, styrelse och revisorer

Personal

Bolaget har inte haft någon personal anställd under året. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Styrelse

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 2 (2), varav 0 (1) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

| Not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024 | 2023 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | Ränteintäkter | 13 685 | 9 180 |
| | Ränteintäkter från koncernföretag | 1 970 836 | 1 784 161 |
| | | <u>1 984 521</u> | <u>1 793 341</u> |

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024 | 2023 |
|-------|--|------------|------------|
| | Räntekostnader | -838 | -2 526 |
| | Räntekostnader till koncernföretag | -4 786 770 | -4 133 432 |
| | | -4 787 608 | -4 135 958 |
| Not 8 | Skatt på årets resultat | 2024 | 2023 |
| | Aktuell skatt | 0 | 0 |
| | Uppskjuten skatt | -28 941 | -28 422 |
| | | -28 941 | -28 422 |
| | Avstämning av effektiv skatt | | |
| | Redovisat resultat före skatt | -2 249 420 | -1 889 955 |
| | Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | 463 381 | 389 331 |
| | Skatteeffekt av: | | |
| | Ej avdragsgilla kostnader | -2 293 | -11 609 |
| | Ej skattepliktiga intäkter | 2 819 | 1 891 |
| | Ej avdragsgillt negativt räntenetto | -492 847 | -408 035 |
| | Förändring av skattemässigt underskott | 0 | 0 |
| | Övriga skattemässiga justeringar | 0 | 0 |
| | | -28 941 | -28 422 |

Noter till balansräkningen

| Not 9 | Förvaltningsfastigheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--|---------------------------|-------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 50 412 212 | 44 900 342 |
| | Omklassificeringar | 4 364 536 | 5 511 870 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 54 776 748 | 50 412 212 |
| | Ingående avskrivningar | -3 120 695 | -2 398 632 |
| | Årets avskrivningar | -849 573 | -722 063 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 970 268 | -3 120 695 |
| | Utgående redovisat värde | 50 806 480 | 47 291 517 |
| | Redovisat värde byggnader | 50 227 480 | 46 712 517 |
| | Redovisat värde mark | 579 000 | 579 000 |
| | | 50 806 480 | 47 291 517 |
| | Uppgift om verkligt värde | 167 000 000 | 160 000 000 |
| | <i>Fastighetsbeteckning</i> | | |
| | Myran 1 | <i>Stad</i> Skellefteå | |

| Not 10 | Pågående investeringar förvaltningsfastigheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--|------------|------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 3 184 475 | 3 515 888 |
| | Årets investeringar | 1 217 532 | 5 180 457 |
| | Omklassificeringar | -4 364 536 | -5 511 870 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 37 471 | 3 184 475 |

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

| Not 11 | Fordringar hos koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--|-------------------|-------------------|
| | Ingående fordringar | 50 365 916 | 48 581 755 |
| | Tillkommande fordringar | 1 970 836 | 1 784 161 |
| | Utgående ackumulerade fordringar | <u>52 336 752</u> | <u>50 365 916</u> |
| | | | |
| Not 12 | Finansiella instrument | | |
| | Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig. | | |
| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Finansiella tillgångar | | |
| | Hyses- och kundfordringar | 93 265 | 95 927 |
| | Reservering för osäkra fordringar | -64 029 | -53 896 |
| | Hyses- och kundfordringar netto | <u>29 236</u> | <u>42 031</u> |
| | | | |
| | Fordringar hos koncernföretag | <u>52 336 752</u> | <u>50 365 916</u> |
| | | 52 365 988 | 50 407 947 |
| | | | |
| | Finansiella skulder | | |
| | Leverantörsskulder | 767 191 | 1 349 735 |
| | Skulder till koncernföretag | <u>94 885 527</u> | <u>89 821 487</u> |
| | | 95 652 718 | 91 171 222 |
| | | | |
| Not 13 | Uppskjuten skatteskuld | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden | <u>968 959</u> | <u>940 019</u> |
| | | 968 959 | 940 019 |
| | | | |
| | Ingående balans | 940 019 | 911 596 |
| | Förändring enligt resultaträkningen | <u>28 941</u> | <u>28 422</u> |
| | Utgående balans | 968 959 | 940 019 |
| | | | |
| Not 14 | Skulder till koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående lån | 87 242 344 | 79 406 078 |
| | Nya lån | 4 812 430 | 7 836 266 |
| | Amorteringar | 0 | 0 |
| | | <u>92 054 774</u> | <u>87 242 344</u> |
| | | | |
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Upplupna driftskostnader | 258 971 | 321 574 |
| | Förutbetalda hyresintäkter | <u>1 240 732</u> | <u>1 132 269</u> |
| | | 1 499 703 | 1 453 843 |

ank=20250716;2025071701133

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Övriga noter

| Not 16 | Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 0 | 61 220 876 |
| | Varav till förmån för koncernföretag | 0 | 61 220 876 |
| Not 17 | Eventualförpliktelser | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Borgensförbindelser | 0 | 0 |
| | Varav till förmån för koncernföretag | 0 | 0 |

Not 18 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Skelleftebo Förvaltning AB, org nr 556985-0810, med säte i Malmö. Skelleftebo Förvaltning AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Not 19 Väsentliga händelser efter balansdagen

I mars 2025 försattes Northvolt AB i konkurs och för närvarande försöker konkursförvaltaren hitta en köpare till fabriken. Northvolt har varit en betydande arbetsgivare i Skellefteå och Northvolts konkurs har redan haft en negativ påverkan på fastighetsvärdena i Skellefteå och kan framöver även få en negativ påverkan på Heimstadens fastigheter. Efter konkursen har antalet lediga hyresbostäder ökat vilket har lett till lägre hyror för vissa fastigheter i Skellefteå. Detta beror på att många bostadssökande har försvunnit i och med konkursen, vilket har skapat ett överskott av lediga bostäder. Ledningen följer utvecklingen noga för att kunna vidta åtgärder.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

ank=20250716;2025071701134

Fastighets AB Skemyra
Org.nr. 556991-3931

Not 20 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

| | |
|---------------------|------------|
| balanserat resultat | 8 244 991 |
| årets resultat | -2 278 361 |
| | <hr/> |
| | 5 966 631 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|------------------------|-----------|
| i ny räkning överföres | 5 966 631 |
| | <hr/> |
| | 5 966 631 |

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Signed by:

Mattis Falkentoft

4E032D28E5A54DB...

Mattis Falkentoft

Ordförande

DocuSigned by:

Tobias Grönvall

7637CEB7F8C54D7...

Tobias Grönvall

Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB

Signed by:

Johan Kling

EOAFF6563B1844F...

Johan Kling

Auktoriserad revisör

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4E655730-C9DD-4475-861D-23D1AC5D59EB

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: 248 Fastighetsbolaget Gallionen KB ver 2.pdf, 249 Fastighetsbolaget Kak...

Source Envelope:

Document Pages: 714

Signatures: 125

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Christoffer Viklund

AutoNav: Enabled

Address Redacted

Envelopeld Stamping: Enabled

christoffer.viklund@heimstaden.com

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

IP Address: 2001:2042:3092:

Record Tracking

Status: Original

Holder: Christoffer Viklund

Location: DocuSign

6/13/2025 2:02:22 PM

christoffer.viklund@heimstaden.com

Signer Events

Mattis Falkentoft

mattis.falkentoft@heimstaden.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

SignatureSigned by:

4E032D28E5A54DB...**Timestamp**

Sent: 6/17/2025 9:30:28 AM

Viewed: 6/17/2025 11:17:47 AM

Signed: 6/17/2025 11:19:26 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address:

2a02:1406:10c:d373:edac:5f54:4923:e4af

Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: f3fa6157-52dd-524e-ba43-0657c0987eb6

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 6/17/2025 11:17:14 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/17/2025 11:17:47 AM

ID: cb541edd-66c4-4c85-847d-f1342423ad62

Tobias Grönvall

tobias.gronvall@heimstaden.com

Head of Finance

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

7637CEB7F6C54D7...

Sent: 6/17/2025 9:30:28 AM

Viewed: 6/17/2025 9:42:48 AM

Signed: 6/17/2025 9:43:45 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 212.247.200.51

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 7ccbfa9-b44e-5b95-af18-36bd194e21cf

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 6/17/2025 9:42:10 AM

ank=20250716:2025071701156

anK=20250716:2025071701158

| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
|--------------------|--------|-----------|
|--------------------|--------|-----------|

| Witness Events | Signature | Timestamp |
|----------------|-----------|-----------|
|----------------|-----------|-----------|

| Notary Events | Signature | Timestamp |
|---------------|-----------|-----------|
|---------------|-----------|-----------|

| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
|-------------------------|--------|------------|
|-------------------------|--------|------------|

| | | |
|---------------------|------------------|----------------------|
| Envelope Sent | Hashed/Encrypted | 6/17/2025 9:30:29 AM |
| Certified Delivered | Security Checked | 6/23/2025 9:47:20 AM |
| Signing Complete | Security Checked | 6/25/2025 7:10:42 PM |
| Completed | Security Checked | 6/25/2025 7:10:42 PM |

| Payment Events | Status | Timestamps |
|----------------|--------|------------|
|----------------|--------|------------|

| Electronic Record and Signature Disclosure |
|--|
|--|

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Skemyra

Org.nr. 556991-3931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Skemyra för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Skemyras finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Skemyra enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 förvaltning för Fastighets AB Skemyra 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 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 Skemyra enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling
Auktoriserad revisor

Revisorns ansvar

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

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

ank=20250716;2025071701144



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 16:09

SENT BY OWNER:

Alice Olsson · 24.06.2025 08:59

DOCUMENT ID:

BkbQe1CwEee

ENVELOPE ID:

SkephTvExg-BkbQe1CwEee

DOCUMENT NAME:

255 Fastighets AB Skemyra.pdf

2 pages

SHA-512:

83eda95e395b4d2d2d4ed787d6ad440ff93cee1ddc295f
ea788dc3947d6b09047c09aad9c43be3a7188cbd3285b
3914410be884e9c4fd2b65463fbe1f579a7c5

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Johan Andreas Håkan Kling johan.kling@se.gt.com | Signed Authenticated | 25.06.2025 16:09 25.06.2025 16:02 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) IP: 194.14.78.10 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Custom events

No custom events related to this document

ank=20250716;2025071701145

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed