HAGABACKEN

Hus som behövs

ÅRSREDOVISNING

2024

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

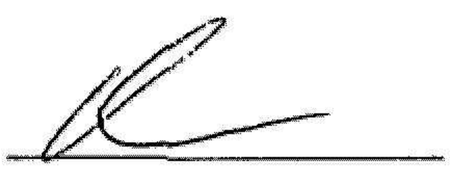
20250623162284

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i **Hagabacken Fastighets AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma **den 18 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-18



Oscar Lekander

20250623116286

Innehållsförteckning

Om Hagabacken – affärsidé, mål och strategi 3

Året i korthet 4

Inledning 4

Nyckeltal i urval 4

VD har ordet 5

Året som gått 5

Förväntningar inför 2025 5

Aktuell intjäningsförmåga 6

Nyckeltal intjäningsförmåga 6

Fastighetsportföljen 7

Omvärlds- och marknadsanalys 9

Makroekonomi 9

Fastighetsmarknaden 9

Marknad – lager-, logistik- och industrifastigheter 11

Drivkrafter för industrin 11

Hållbarhetsarbete 12

Finansiering och eget kapital 13

Kapitalstruktur 13

Bolagsstyrningsrapport 15

Legal struktur 15

Finansiella rapporter 17

Förvaltningsberättelse 17

Risker och osäkerhetsfaktorer 18

Förslag till vinstdisposition 18

Koncernens finansiella rapporter och noter 19

Moderbolagets finansiella rapporter och noter 23

Noter 26

Årsredovisningens undertecknande 45

Revisionsberättelse 46

Övrig information 50

Definitioner 50

Härledning av nyckeltal 51

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623162287

Om Hagabacken – affärsidé, mål och strategi

Hagabacken är ett fastighetsbolag inriktat på kommersiella fastigheter, grundat under 2023 av Bengt Kjell, Oscar Lekander och Lars Thagesson.

Hagabacken verkar som ett opportunistiskt och transaktionsintensivt fastighetsbolag, där investeringar görs i fastigheter med ett positivt kassaflöde baserat på aktuella räntenivåer.

Målet är att ha en fastighetsportfölj på ca 10 mdkr. Fastighetsportföljen ska bestå av kommersiella fastigheter med starka kassaflöden utan inriktning på något särskilt segment eller ort. Bolaget siktar på en börsnotering om 2-3 år.

Östersund Kolaren 1

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623162888

Året i korthet

Inledning

Starten av Hagabacken har tajmat utvecklingen i både fastighets- och finansmarknaden väl och följer Hagabackens affärsplan. Förvärv har skett till goda avkastningsnivåer, vilka överstiger de värderingsnivåer som de noterade bolagen använder för sina fastighetsbestånd. Utbudet av fastigheter och mindre portföljer är och har varit god. Bankerna accepterade snabbt Hagabacken som låntagare och finansieringsvillkoren har stadigt förbättras. Förvaltningsresultatet har också utvecklats väl och uppgick i det fjärde kvartalet till 17,3 mkr och för året till 38,9 mkr. Vid utgången av kvartal 4 redovisas ett fastighetsbestånd på 2 201 mkr, exklusive pågående projekt, med en direktavkastning på 7,4 procent och en genomsnittlig finansieringskostnad på 4,04 procent, d.v.s. en yield spread på över 3 procent. Marknaden prisade under slutet på 2024 in ett flertal räntesänkningar men inflationen har visat sig vara lite mer ihållande än vad marknaden förväntat sig, vilket har inneburit att de långa räntorna istället har stigit i början på 2025.

Hagabacken levererade ett bra resultat under 2024. Parallellt med att fastighetsportföljen växte utökades även organisationen med kvalificerad personal och ytterligare en kapitalanskaffning genomfördes. Hagabacken ser med tillförsikt fram emot 2025, där vi med en stark organisation och grunden för en stabil fastighetsportfölj på plats, kan öka vårt fokus mot att skapa värden för bolaget.

Nyckeltal i urval

NYCKELTAL	2024	2023
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 201	292
Antal fastigheter	71	12
Antal kvm	143 144	29 050
Överskottsgrad, %	77	89
Direktavkastning exkl. projekt, %	7,4	8,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	97
Återstående hyrestid, år	7	9
Finansiella nyckeltal		
Hyresintäkter, mkr	96	7
Driftnetto, mkr	74	6
Periodens resultat, mkr	162	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital, mkr	35	6
Eget kapital, mkr	958	185
Belåningsgrad, %	50	30
Soliditet, %	41	42
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	-

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623162289

VD har ordet

Året som gått

Detta är första kompletta årsredovisningen i Hagabackens historia och vi kan summera att bolaget har levererat enligt den affärsplan som sattes upp i samband med bildandet. Vid ingången av 2024 ägde bolaget fastigheter för 291 mkr och under året har fastigheter förvärvats för cirka 1,7 mdkr. Vi har parallellt med att fastigheter förvärvats byggt upp en organisation och har idag ett komplett team på plats som löpande kommer att förstärkas i takt med att bolaget växer. Plattformen för framtida tillväxt är på plats och vi är väldigt tacksamma och stolta över de människor som vi lyckats rekrytera.

Hagabacken har som ambition att skapa långsiktiga relationer till våra hyresgäster. Under året har vi påbörjat två större om- och tillbyggnadsprojekt, inlett projektering av ytterligare två och genomfört tre mindre projekt. Projekten innebär att mer ändamålsenliga lokaler skapas till hyresgästerna samtidigt som hyresrelationen förlängs och skapar ett starkare och mer förutsägbart förvaltningsresultat. Vi upplever att ett flertal av våra hyresgäster uppskattar vårt förvaltningsarbete och har uttryckt intresse att växa tillsammans med Hagabacken genom såväl projekt som att vi förvärvar befintliga fastigheter där de är missnöjda med de tidigare fastighetsägarna.

Bolaget har skapat långsiktiga relationer med de svenska affärsbankerna och har idag engagemang hos samtliga. Vi arbetar aktivt med att skapa kunskap och förståelse för bolagets affärsmodell och tillväxtresa. Bankerna ger oss ett starkt stöd och erbjuder allt bättre villkor. Bolaget har under året minskat sin finansiella risk genom att löpande säkra upp ränterisken med såväl swappar som fasträntelån och till viss del även fått en längre kapitalbindning.

Hagabacken har trots att bolaget är i en uppbyggnadsfas lyckats leverera en god avkastning till aktieägarna där det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgår till 5,85 kr att jämföra med insatt kapital om 5,08 kr, dvs en ökning med 15 procent. Beaktas de olika tidpunkterna för inbetalning av kapital innebär det en avkastning om cirka 26 procent (IRR).

Förväntningar inför 2025

Det är för närvarande otroligt svårt att förutse vad som kommer att hända under 2025. Sällan har omvärlden upplevts mer osäker och rörig än vad den är nu. Detta är dock sannolikt en miljö som kommer att passa Hagabacken väl, som med god tillgång till såväl eget kapital som bankfinansiering, kan göra bra affärer när andra har en begränsad förmåga att agera eller att fatta beslut. Vi behöver fortsatt vara noggranna med vilken typ av fastigheter som förvärvas och fortsätta fokusera på "Hus som behövs".

Baserat på Hagabackens befintliga fastighetsportfölj är vår prognos att vi under 2025 kommer att leverera ett förvaltningsresultat om ca 100 mkr. Målsättningen för 2025 är dock att Hagabacken vid årets slut ska ha fastighetstillgångar som på årsbasis generar ett förvaltningsresultat om 200 mkr.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623162900

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan och nyckeltalen är baserad på fastighetsportföljen per 2024-12-31. Intjäningsförmågan är en ögonblicksbild och tar inte hänsyn till faktorer som potentiella hyreshöjningar, framtida vakanta lokaler, pågående eller planerade byggprojekt, eller oväntade utgifter. Hyresintäkterna är beräknade på årsbasis utifrån gällande hyresavtal per 2024-12-31. Fastighetskostnaderna är beräknade för ett typiskt år med normalt underhåll, och inkluderar fastighetsskatt baserad på fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Administrationskostnaderna speglar bedömd organisation för 2025 och den befintliga fastighetsportföljens omfattning.

Räntekostnaderna är beräknade utifrån de villkor som gällde för låneportföljen per 2024-12-31. Tomträttsavgälder redovisas som finansiella kostnader enligt redovisningsstandarden IFRS 16. Engångskostnader har inte inkluderats i beräkningarna.

Intjäningsförmåga	Belopp i mkr	Kr/kvm
Hyresvärde	199,4	1 393
Vakans	-7,3	1 857
Hyresintäkter	**192,1**	**1 342**
Operationella kostnader	-32,0	223
Driftnetto	**160,1**	**1 119**
Centrala administrationskostnader	-15,1	-106
Finansnetto	-48,0	-336
Förvaltningsresultat	**97,0**	**677**

Nyckeltal intjäningsförmåga

2 201 mkr	**~199 mkr**	**+83%**
Fastighetsvärde	*Hyresvärde*	*Överskottsgrad*
~7,4%	**~97%**	**~100%**
Direktavkastning exkl. projekt	*Uthyrningsgrad yta*	*Indexering*
~7 år	**~3,0x**	**~50%**
Återstående hyrestid	*ICR*	*Netto belåningsgrad*

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623162911

Fastighetsportföljen

Under 2024 har fokus i förvaltningsverksamheten varit på tillträden och intag av de förvärvade fastigheterna. Hagabacken har tillträtt 56 fastigheter under året vilket resulterar i en fastighetsportfölj om 71 fastigheter fördelat på 40 kommuner. Beståndet delas in i tre regioner, norra Sverige, mellersta Sverige och södra Sverige, enligt fördelningen i tabellen nedan.

Område	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta (kvm)
Norra Sverige	26	57 652
Mellersta Sverige	24	42 949
Södra Sverige	21	42 543
Total	**71**	**143 144**

Hagabackens fastighetsportfölj kan delas in i fem segment; lättindustri, samhällsfastigheter, kontor, dagligvaruhandel och övrigt, där det förstnämnda är det största segmentet. Inom lättindustri äger Hagabacken fastigheter med verksamhet inom bland annat fordonsindustri, maskinuthyrning, tillverkningsindustri, gruvnäring och byggindustri. Den största hyresgästen mätt i hyresvärde är Bilia AB vars hyresintäkter står för ca 7 procent av den totala hyresintäkten för 2024. Vid utgången av året hade Hagabacken ca 190 unika hyresgäster, vilket ger en väl diversifierad portfölj med en låg risk för stora intäktstapp.

Fastighetstyp	Andel (yta)
Lättindustri	61 %
Samhällsfastighet	20 %
Kontor	13 %
Dagligvaruhandel	5 %
Övrigt	1 %
Total	**100 %**

Hagabacken har tecknat ett mindre antal förlängningar av hyresavtal och gjort några mindre nya uthyrningar. Under fjärde kvartalet omförhandlades eller nytecknades nio hyresavtal vilket har ökat driftnettot på dessa avtal med 13,5 procent. Merparten av den uthyrningsbara ytan är uthyrd och uthyrningsgraden uppgick vid årsskiftet till ca 97 procent.

Hagabacken ser sina hyresgäster som kunder och arbetar nära dem för att tillhandahålla lokaler där kunderna kan bedriva en lönsam verksamhet. Som ett led i detta genomförs energieffektivisering på ett flertal fastigheter där bolaget tillsammans med hyresgästerna arbetar för att sänka energiförbrukningen. Dessa investeringar görs till en avkastning som överstiger den genomsnittliga avkastningen på portföljen samtidigt som Hagabacken erhåller en högre energiklass på fastigheterna, förlängning av hyresavtal och en positiv påverkan på finansieringen.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

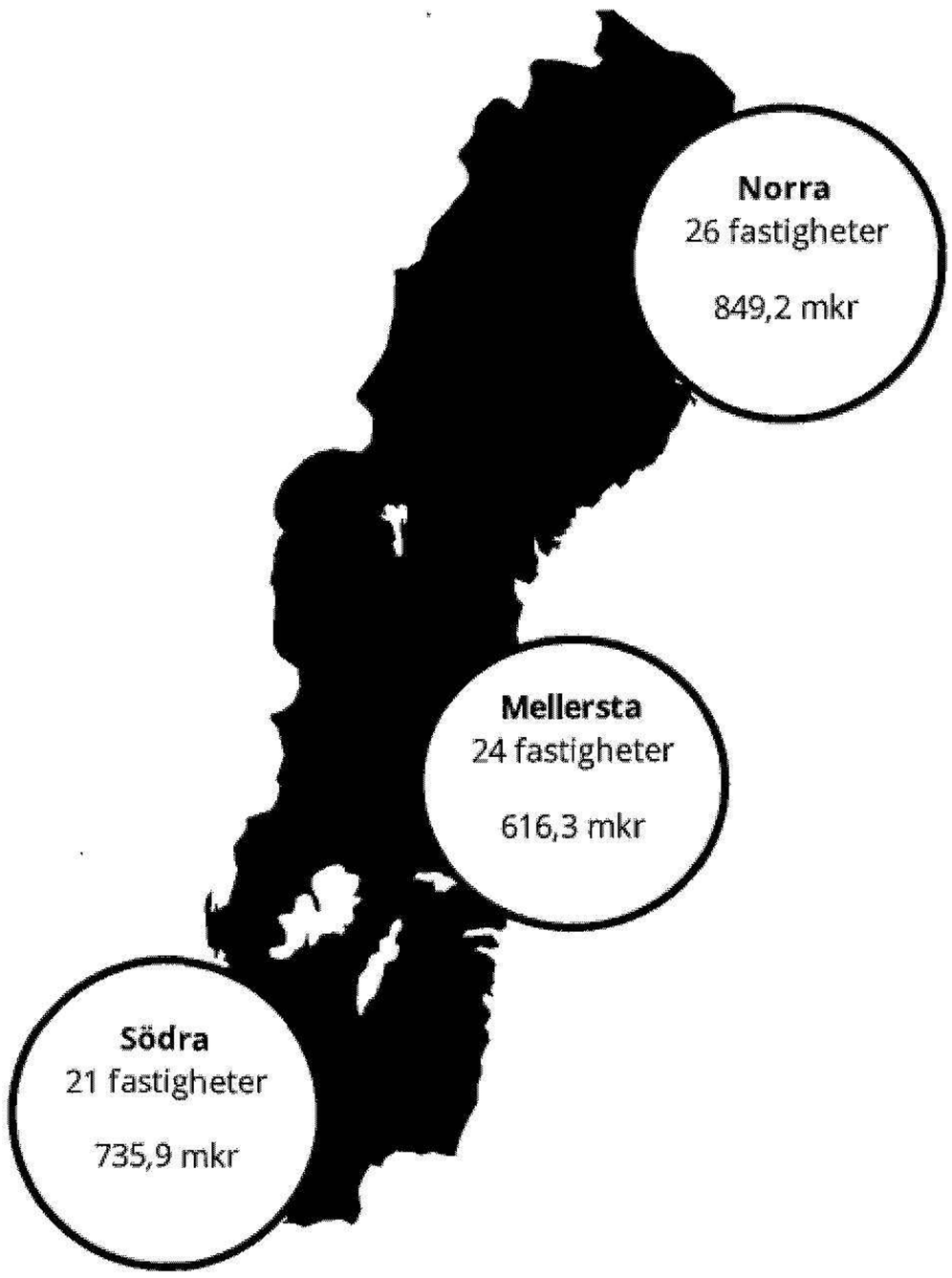
20250623162922

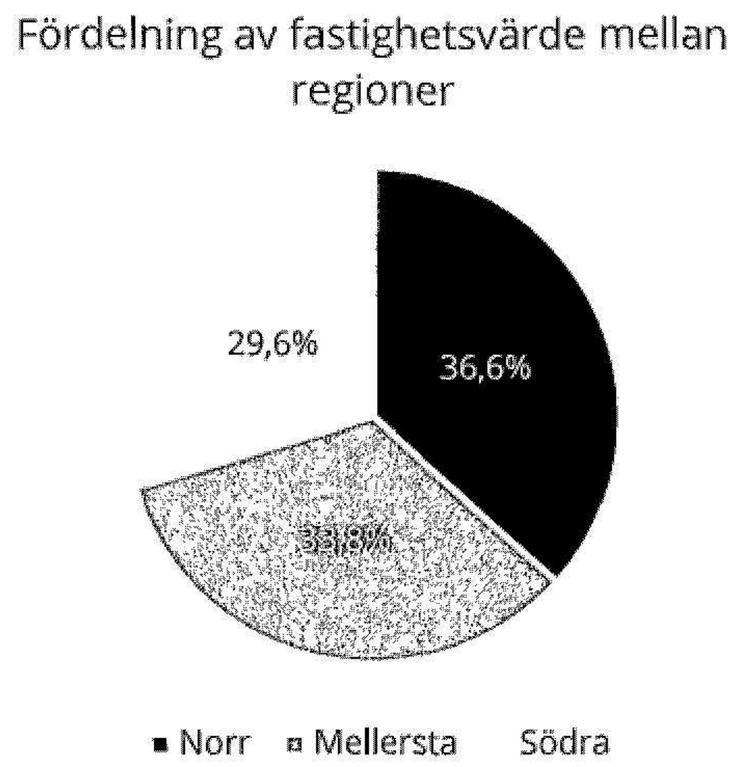
Målet med Hagabackens projektverksamhet är att öka fastigheternas avkastning, t.ex. genom att skapa högre hyresintäkter, minska vakanser, minimera fastighetskostnader, tillskapa nya ytor och/eller erhålla längre avtalsrelationer. Risken i projekten hanteras bland annat genom att byggstart sker först när hyresavtal har ingåtts och övriga förutsättningar är kända.

Nedanstående är de pågående projekt där den beräknade projektkostnaden överstiger 10 mkr.

Fastighet	Kommun	Fastighetstyp	Färdig-ställande	Projektkostnad, mkr	Uthyrbar area, kvm
Fläkten 7	Varberg	Lättindustri	Q1-26	60	9 280
Storheden 1:14	Luleå	Lättindustri	Q4-25	43	3 700
Total				**103**	**11 980**

Geografisk översikt





Hagabackens bestånd delas in i tre regioner, norra Sverige, mellersta Sverige och södra Sverige. Indelningar följer gränserna för Norrland, Svealand och Götaland med undantag för Dalarna som räknas in i region norr. Fastighetsportföljen är per årets utgång relativt jämnt fördelat över regionerna. Störst till både antal fastigheter och fastighetsvärde är norra Sverige följt av södra Sverige och sist mellersta Sverige.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623116293

Omvärlds- och marknadsanalys

Makroekonomi

Under 2024 har den globala ekonomin visat motståndskraft trots fortsatt geopolitisk osäkerhet och ekonomiska utmaningar. Den globala BNP-tillväxten förväntas uppgå till 3,2 procent drivet av en stabilisering av inflationen och en gradvis återhämtning av konsumtion och investeringar. I Europa växte BNP med 0,9 procent under 2024, och en ökning till 1,5 procent förväntas under 2025.

I Sverige uppmättes BNP-tillväxten till 1,0 procent för helåret 2024 (jämfört med helåret 2023), med en förväntad förbättring under 2025.

Inflationen föll till 1,5 procent vid årets slut, vilket är under Riksbankens mål på 2 procent. Riksbanken genomförde flera sänkningar av styrräntan under året, från 4,0 procent i januari till 2,5 procent i december, vilket skapade bättre förutsättningar för ekonomisk tillväxt. Trots detta ökade arbetslösheten till 7,1 procent i december, delvis till följd av konkurser som har ökat med 38 procent jämfört med 2023.

Den globala osäkerheten förblir dock en riskfaktor, särskilt med ökade handelshinder, geopolitiska spänningar och förändrade produktionsmönster.

Under 2024 ingick Sverige i försvarsalliansen NATO, vilket kommer innebära ökade investeringar i försvar och infrastruktur och därmed påverka efterfrågan på fastigheter i strategiska regioner. Ökade försvarsutgifter, särskilt inom logistik och industri, kan leda till större behov av lager- och produktionsfastigheter kopplade till försvarssektorn. Samtidigt kan militära investeringar i exempelvis Boden, Karlsborg och Gotland bidra till ökad efterfrågan i dessa områden.

Den globala ekonomin påverkas alltmer av handelsrestriktioner och protektionistiska åtgärder, särskilt mellan USA, EU och Kina. Om globala handelsrelationer försämras kan det påverka exportberoende branscher, vilket i sin tur kan minska efterfrågan på vissa typer av industrifastigheter.

Fastighetsmarknaden

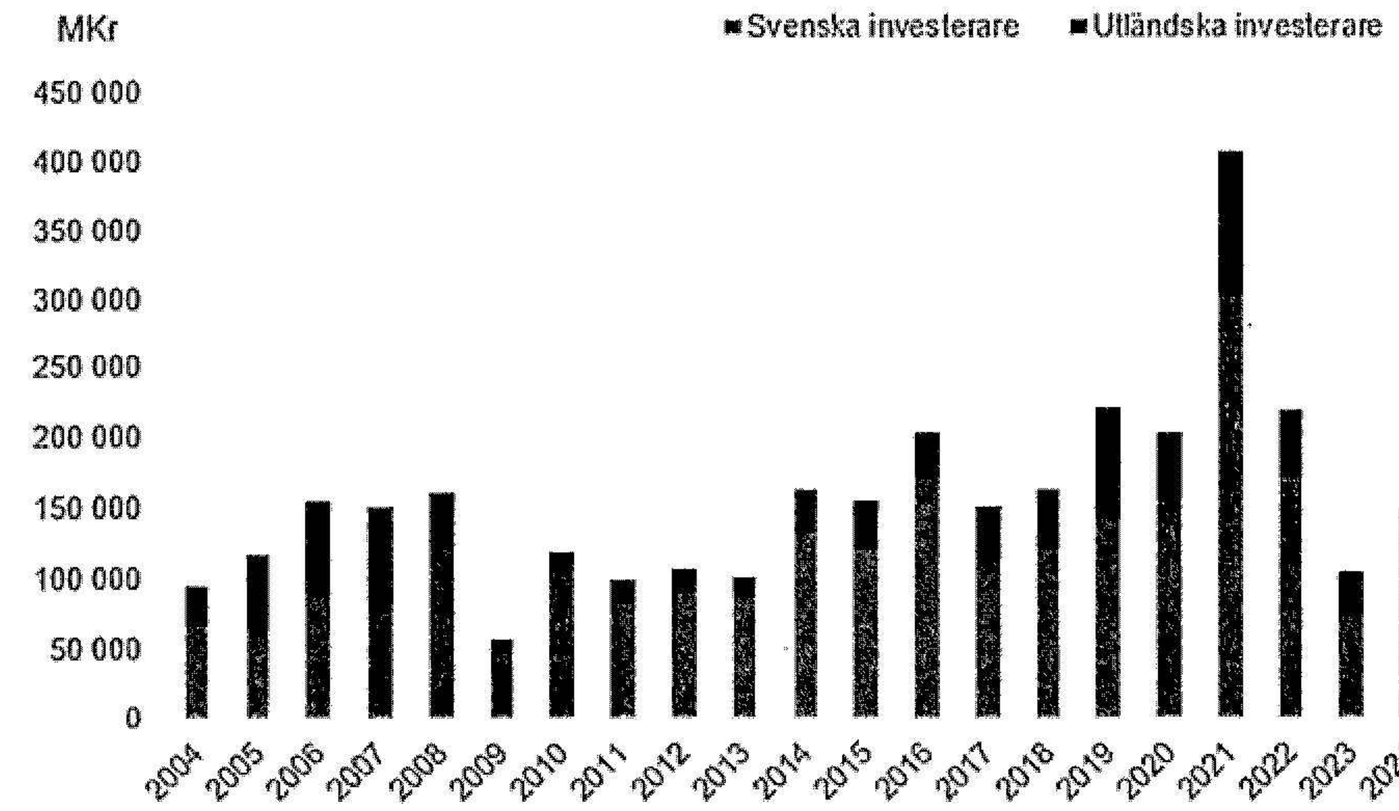
Transaktionsmarknaden har varit relativt långsam under 2024, och utmaningarna kring gapet mellan säljares och köpares prisförväntningar kvarstår. Finansieringsmarknaden har dock gradvis förbättras under året.

Den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt att stabiliseras efter den turbulens som präglade 2022 och 2023. Transaktionsvolymen ökade med 35 procent till 140 mdkr under 2024, även om det fortfarande är 30 procent under genomsnittet för 2015–2023. I fastighetsmarknaden har direktavkastningen stigit under året. Vi ser ett ökat antal företagsrekonstruktioner, vilket påverkar både vakanser och marknadshyror negativt. Vi förväntar oss fortsatt stigande vakanser under de kommande åren och sjunkande marknadshyror i vissa segment.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623162941

Transaktionsvolym

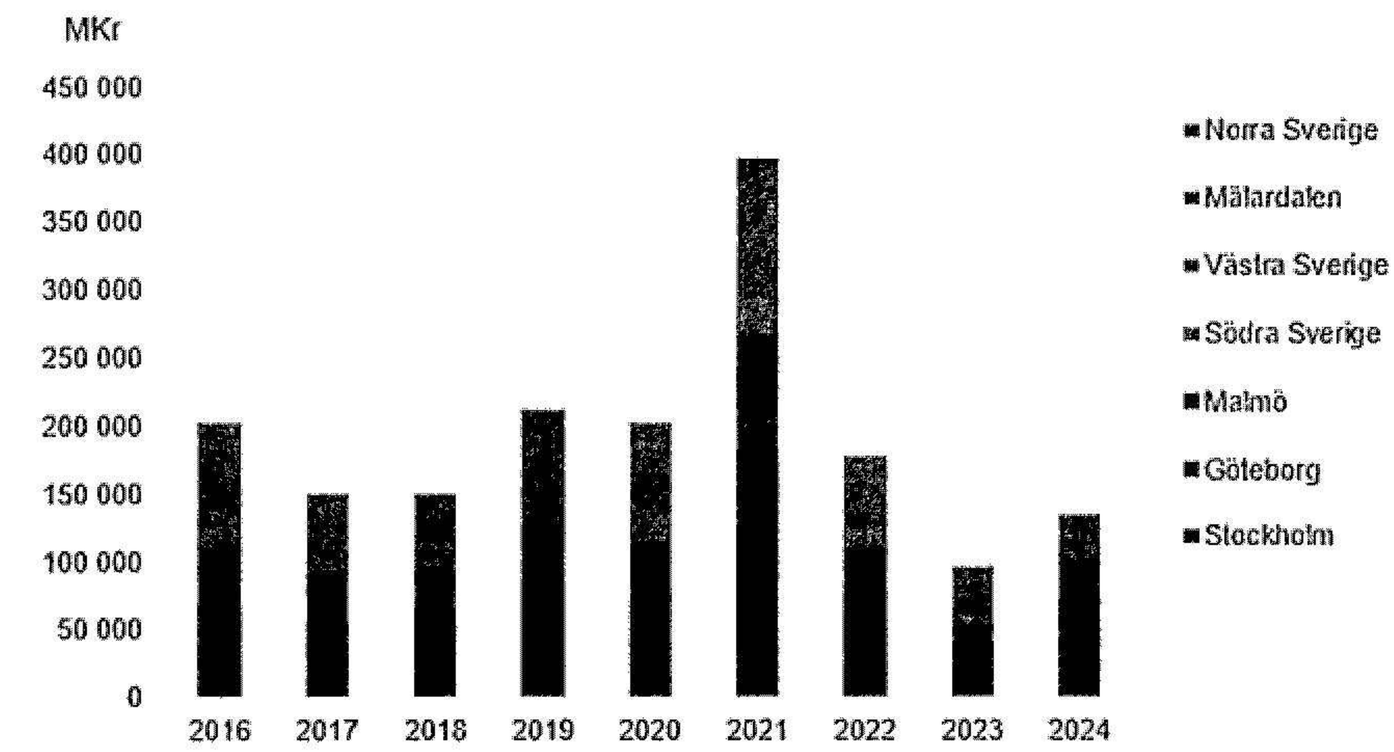


Källa: Savills Research

Vi noterar även en fortsatt stor skillnad mellan hur aktiemarknaden indirekt prissätter fastigheter (implicit yield) och hur motsvarande fastigheter prissätts i den direkta fastighetsmarknaden. Den yield spread som finns idag i den direkta fastighetsmarknaden är fortsatt attraktiv för Hagabacken.

Internationella investeringar minskade till historiskt låga nivåer, då svenska investerare stod för 86 procent av transaktionsvolymen – den högsta andelen sedan 2013. De största segmenten var bostäder (25 procent av transaktionsvolymen), kontor (22 procent) och lager/industri (17 procent).

Transaktionsvolym Geografisk fördelning



Källa: Savills Research

Under 2024 har investerare i allt högre grad fokuserat på kvalitet framför kvantitet. Istället för att jaga volym investeras kapital i fastigheter med starka hyresgäster, långa avtal och ESG

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623162955

(Environmental, Social, and Governance) -profil. Detta driver premiumpriser på vissa segment medan andra fastigheter har svårare att hitta köpare vilket skapar möjligheter.

Marknad – lager-, logistik- och industrifastigheter

Marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter har visat fortsatt motståndskraft trots stigande byggkostnader och kapitalkostnader. Under 2024 uppgick investeringsvolymen inom segmentet till 25,2 mdkr, vilket motsvarade 17 procent av den totala fastighetstransaktions-volymen.

Totalt tillfördes över 1,4 miljoner kvadratmeter ny logistikyta till marknaden under 2024, men en kraftig nedgång i nybyggnation väntas under 2025, med endast 650 000 kvadratmeter i planerade projekt. Andelen spekulativa utvecklingsprojekt minskade från rekordhöga nivåer 2023 (47 procent) till 29 procent 2024, men förväntas stiga igen till 48 procent under 2025.

Samtidigt har vakansgraden i segmentet ökat, vilket kan påverka hyresnivåerna negativt. Detta i kombination med en mer osäker ekonomisk situation kan det skapa utmaningar för investerare och fastighetsägare inom sektorn.

Drivkrafter för industrin

Industrisektorn påverkas av flera långsiktiga trender, inklusive ökad efterfrågan på närproducerade varor, hållbara lösningar och automatisering. Supply chains anpassas genom mer lokaliserad produktion och kortare transportkedjor.

Under 2024 har hållbarhet och ESG (Environmental, Social, and Governance) fortsatt att vara centrala teman inom fastighetsbranschen. Investerare och hyresgäster efterfrågar i allt högre grad fastigheter som uppfyller höga hållbarhetsstandarder. Detta skapar både utmaningar och möjligheter. Fastighetsägare måste investera i modernisering för att hålla sig konkurrens-kraftiga. Automation, AI och robotik spelar en allt större roll i logistik och industriella processer, vilket driver behovet av tekniskt avancerade produktions- och lagerlokaler.

Med en mer osäker ekonomisk miljö ser vi en ökning av dynamiska hyresmodeller där hyran kopplas till hyresgästens omsättning eller andra nyckeltal. Detta blir särskilt relevant inom retail och industri, där hyresgästerna vill ha större flexibilitet och fastighetsägarna vill minska vakansrisker. Denna utveckling kan även skapa nya incitament för långsiktiga samarbeten mellan hyresgäster och fastighetsägare.

Sammantaget står industrisektorn inför betydande omställningar, men de långsiktiga utsikterna är positiva med en stark efterfrågan på moderna, hållbara och teknologiskt avancerade fastigheter.

Källor:
The Real Estate Market – Q4 2024, Savills
Bruttonationalprodukt (BNP), SCB 2025
Newsec Property Outlook – Spring 2025, Newsec

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623162962

Hållbarhetsarbete

Hagabackens affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i hela Sverige. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga. Hagabacken integrerar ansvarsfull affärsverksamhet och hållbarhetsarbete som en central del av bolagets strategi och lönsamhetsmål. Hållbarhetsarbetet omfattar bl.a. minimering av bolagets miljöpåverkan, inklusive påverkan från hyresgäster och samarbetspartners. En betydande del av fastighetsägarnas hållbarhetsarbete är att optimera energianvändningen i hyresgästernas verksamhet. Bolaget strävar efter att möta högt ställda krav på transparens, etiskt hållbar affärsverksamhet samt efterlevnad av lagar, regler och branschstandarder. Hagabacken utvärderar löpande investeringar i hållbara lösningar såsom solceller, LED-belysning, driftstyrning, värmepumpar och el-laddstolpar.

Optimering av driften genererar vinster för bolaget, dess hyresgäster och miljön, samtidigt som det bidrar till långsiktigt förbättrade driftnetton. Detta skapar kostnadsfördelar för hyresgäster, ökar fastigheternas attraktivitet och minskar restvärdesrisken.

Målet är att majoriteten av Hagabackens fastigheter ska vara miljöcertifierade över tid. En översyn av Hagabackens hållbarhetsstrategi kommer att ske under 2025.

Kiruna Taket 5

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163297

Finansiering och eget kapital

Kapitalstruktur

Hagabackens kapitalstruktur består av eget kapital och räntebärande skulder som till största del består av banklån och säljarreverser. Vid årets utgång var eget kapital 958 mkr och räntebärande skulder 1 191 mkr. Soliditeten var 41 procent (42) och belåningsgraden 50 procent (30).

Eget kapital

Hagabacken genomförde under december 2023 och mars 2024 aktieemissioner för att ta in eget kapital till bolaget för framtida förvärv. Totalt ställde 59 stycken investerare åtaganden om tillskott av eget kapital. Efter de genomförda emissionerna uppgår aktieägarnas kapitalåtaganden till 1 457 mkr. Per 2024-12-31 hade 801 mkr av dessa åtaganden investerats i bolaget och 655 mkr återstod. Den största aktieägaren är Liljedahls Group Fastighets AB följt av TomEnterprise Private AB, Jula Holding AB, ICA-handlarnas Förbund och grundarna av Hagabacken. Samtliga anställda är också aktieägare.

Största aktieägare

Aktieägare	% av total
Liljedahl Group Fastighets AB	20,6 %
TomEnterprise Private AB	13,7 %
Jula Holding AB	10,3 %
ICA-handlarnas Förbund	10,3 %
Grundarna via bolag	10,3 %
Huxley Invest AB	4,1 %
RoosGruppen AB	3,4 %
Myqon Invest AB	2,7 %
Crafoordska Stiftelsen	2,7 %
Blomco AB	1,7 %
Byggnadsfirman Lund AB	1,7 %
Eiendomsspar AS	1,7 %
Hjorthägnet AB	1,4 %
KJJ Invest AB	1,4 %
Hans Karlsson	1,4 %
Kronhallen Holding AB	1,4 %
Övriga (43 st)	11,2 %
Total (59st)	**100 %**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623162298

Extern finansiering

Hagabacken har god tillgång till finansiering i det nordiska banksystemet och har för närvarande lån hos sex affärsbanker och två regionala sparbanker med en lånevolym som per utgången av Q4 2024 uppgick till 1 131 mkr. Resterande del av räntebärande skulder är reverser.

Hagabacken tecknade under året ett antal ränteswappar och per 2024-12-31 var swap-volymen 387 mkr med en snittlöptid på 5,3 år och en genomsnittlig swapränta på 2,23 procent. Ränteswapparna hade vid periodens utgång ett övervärde på ca 3 mkr. Inklusive fastränteIån uppgick den räntesäkrade portföljen till cirka 560 mkr motsvarande 47 procent av den totala låneportföljen per 2024-12-31. Den genomsnittliga räntan för lån med fastränta uppgick till 3,65 procent och den genomsnittliga räntan för den totala låneportföljen uppgick till 4,04 procent (baserat på STIBOR-90 om 2,54 procent). Genomsnittlig kapitalbindning var 2,2 år och genomsnittlig räntebindning var 2,8 år.

Bankmarginalerna har under året sänkts av flera banker, dels som en följd av marknads-utvecklingen, dels som en följd av att utökad affärsvolym. Även marknadsräntorna har sänkts under året. Inför 2025 förväntar sig Hagabacken att den genomsnittliga marginalen kommer att sjunka ytterligare, men kring marknadsräntorna råder det osäkerhet. Hagabacken kommer fortsätta att optimera kapitalbindning och räntebindning i kombination med de finansiella kostnaderna i takt med att bolaget växer.

Kapitalbindning

Löptid	Volym (mkr)	% av total
< 1 år	369	31 %
1-2 år	342	29 %
2-3 år	474	40 %
3-4 år	0	0 %
4-5 år	0	0 %
> 5 år	6	1 %
Summa	**1 191**	**100 %**

Räntebindning

Löptid	Volym (mkr)	% av total
< 1 år	634	53 %
1-2 år	19	2 %
2-3 år	220	18 %
3-4 år	100	8 %
4-5 år	50	4 %
> 5 år	178	14 %
Summa	**1 191**	**100 %**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623162299

Bolagsstyrningsrapport

Hagabackens aktieägare styr bolaget direkt och indirekt genom de beslutssystem som gäller för bolaget och verksamheten. Bolagsstyrningen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bolagets bolagsordning och interna styrdokument. De interna styrdokumenten omfattar främst styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktör. Bolagsstyrningsrapporten har inte granskats av bolagets revisor.

Legal struktur

Aktieägare

Vid utgången av 2023 hade Hagabacken 59 aktieägare. Antal aktier uppgick till 197 024 011, varav 39 404 802 A-aktier och 157 619 209 B-aktier. Samtliga aktier utgör stamaktier. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster per aktier. Stamaktier av serie B berättigar till en röst per aktie.

Bolagsordning

Bolagets firma är enligt bolagsordningen Hagabacken Fastighets AB. Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förening verksamhet.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämman som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen och bolagsordningen.

Kallelse till bolagstämma ska ske genom brev med posten eller genom e-post. Kallelsen ska ske tidigast sex och senast två veckor före stämman. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

Årsstämma 2024

Årsstämman hölls den 30 juni 2024. Vid årsstämman behandlades de för årsstämman obligatoriska ärendena som följer av aktiebolagslagen (2005:551) och som anges i bolagets bolagsordning.

Extern revision

Bolagets revisor utses av årsstämman för perioden intill slutet av nästa årsstämma. Revisorn granskar årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till bolagsstämman.

Bolagets revisor rapporterar varje år till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sina bedömningar av bolagets interna kontroll. Vid årsstämman den 30 juni 2024 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor med auktoriserade Gabriel Novella som huvudansvarig revisor.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163000

Styrelse

Styrelsen är efter bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Det är styrelsen som ska svara för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter till exempel genom att fastställa mål och strategi, säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att korrekt information ges till bolagets intressenter, att bolaget följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policys och etiska riktlinjer. Styrelsen utser även bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne utifrån de riktlinjer som stämman antagit.

Styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio styrelseledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman den 30 juni 2024 omvaldes till styrelseledamöter Bengt Kjell, Oscar Lekander, Lars Thagesson, Torbjörn Persson, Sanja Sjögren och Jakob Pettersson. Inget arvode utgår till styrelsen.

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 30 juni 2024 omvaldes Bengt Kjell till styrelseordförande.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163O1

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under 2024

Fastighetsbeståndet
Vid ingången av räkenskapsåret 2024 uppgick fastighetsbeståndet till 291 mkr. Under året har Hagabacken förvärvat 58 fastigheter till ett värde om 1,7 mdkr och vid utgången av året uppgick fastighetsbeståndet till 2,2 mdkr. Fastighetsbeståndet är beläget i hela Sverige och består främst av fastigheter inom segmenten lättindustri, samhällsfastigheter och kontor.

Förvaltning och projekt
Under året har fokus i förvaltningsverksamheten varit på förvärv och intag av de förvärvade fastighetsportföljerna. Hagabacken har tecknat ett mindre antal förlängningar av hyresavtal och gjort några mindre nya uthyrningar.

Hagabacken arbetar nära sina kunder för att tillhandahålla lokaler där kunderna kan bedriva en lönsam verksamhet. Som ett led i detta genomförs energieffektivisering på ett flertal fastigheter där vi tillsammans med hyresgästerna arbetar för att sänka energiförbrukningen. Dessa investeringar görs till en avkastning som överstiger den genomsnittliga avkastningen på portföljen samtidigt som Hagabacken erhåller en högre energiklass på fastigheterna, förlängning av hyresavtal och en positiv påverkan på finansieringen.

Målet med Hagabackens projektverksamhet är att öka fastigheternas avkastning, t.ex. genom att skapa högre hyresintäkter, minska vakanser, minimera fastighetskostnader, tillskapa nya ytor och/eller erhålla längre avtalsrelationer. Risken i projekten hanteras bland annat genom att byggstart sker först när hyresavtal har ingåtts och övriga förutsättningar är kända.

Nedanstående är de pågående projekt där den beräknade projektkostnaden överstiger 10 mkr.

Fastighet	Kommun	Fastighetstyp	Färdigställande	Projektkostnad, mkr	Uthyrbar area, kvm
Fläkten 7	Varberg	Lättindustri	Q1-26	60	9 280
Storheden 1:14	Luleå	Lättindustri	Q4-25	43	3 700
Total				**103**	**11 980**

Finansiering och eget kapital
Hagabacken genomförde under december 2023 och mars 2024 aktieemissioner med målet att ta in eget kapital till bolaget för framtida förvärv. Totalt ställde 59 investerare åtaganden att skjuta till eget kapital. Efter de genomförda emissionerna uppgår aktieägarnas kapitalåtaganden till 1 457 mkr.

Hagabacken har god tillgång till finansiering i det nordiska banksystemet och har för närvarande lån hos sex affärsbanker och två regionala sparbanker med en lånevolym som per utgången av Q4 2024 uppgick till 1 131 mkr. Resterande del av räntebärande skulder är reverser.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163302

Hagabacken tecknade under året ett antal ränteswappar och per 2024-12-31 var swap-volymen 387 mkr med en snittlöptid på 5,3 år och en genomsnittlig swapränta på 2,23 procent. Ränteswapparna hade vid periodens utgång ett övervärde på ca 3 mkr. Den genomsnittliga räntan för den totala låneportföljen uppgick till 4,04 procent.

Organisation
Hagabackens organisation bestod vid utgången av året av fyra anställda och två konsulter. Oscar Lekander är verkställande direktör, Bengt Kjell är operativ styrelseordförande, Lars Thagesson är operativ chef, Eva-Lotta Stridh är CFO och Erik Salomonsson och Viktor Edlund är verksamma inom förvaltning och transaktioner. Till teamet har två ytterligare medarbetare anslutit efter årets slut; Sanja Sjögren som chefsjurist och Gösta Graffman inom förvaltning och transaktioner.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Efter årets utgång har ytterligare sju transaktioner om totalt 10 fastigheter till ett värde om 260 mkr genomförts. Samtliga fastigheter ingår i segmentet lättindustri.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Arbetet med riskhantering avser en systematisk tillämpning av principer, förfaranden och praxis gällande identifiering, analys, kontroll och uppföljning av risker inom Hagabackens verksamhet. I riskbedömningen ingår att identifiera risker som kan uppstå om de grundläggande kraven på den finansiella rapporteringen i bolaget inte uppfylls. Bolagets ledningsgrupp har identifierat och utvärderat de risker som aktualiseras i bolagets verksamhet samt utvärderat hur riskerna kan hanteras. Styrelsen ansvarar primärt för att löpande utvärdera bolagets risksituation. I not 21 finns en beskrivning av de finansiella riskerna som identifierats i bolaget.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	785 908 646
Årets resultat	13 727 175
	799 635 821

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel förfogas på följande sätt:

I ny räkning överföres	799 635 821
	799 635 821

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163303

Koncernens finansiella rapporter och noter

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2024-01-01 2024-12-31*	*2023-09-26 2023-12-31*
Hyresintäkter	2	96 160	6 729
Fastighetskostnader	3,4,5,6	-21 924	-760
Driftnetto		**74 236**	**5 969**
Centrala administrationskostnader	4,5	-7 989	-1 138
Rörelseresultat		**66 247**	**4 831**
Finansiella intäkter	7	2 567	486
Finansiella kostnader	8	-29 930	-3 455
Finansnetto		**-27 363**	**-2 969**
Resultat efter finansiella poster		**38 884**	**1 862**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	173 545	2 281
Värdeförändringar finansiella instrument	14	3 313	-
Resultat före skatt		**215 742**	**4 143**
Skatt	20	-54 003	1 019
Årets resultat		**161 739**	**5 162**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		153 145	5 162
Innehav utan bestämmande inflytande		8 594	-
		161 739	**5 162**

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	*2024-01-01 2024-12-31*	*2023-09-26 2023-12-31*
Årets resultat	161 739	5 162
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**161 739**	**5 162**
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	153 145	5 162
Innehav utan bestämmande inflytande	8 594	-
	161 739	**5 162**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163044

Balansräkning för koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	2 201 400	291 824
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	11	28 441	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	12	175	47
Derivat	14,27	3 825	-
Långfristiga fordringar	16,27	92	231
Uppskjuten skattefordran	20	-	518
Summa anläggningstillgångar		**2 233 933**	**292 620**
Kundfordringar	17,27	4 022	2 628
Övriga fordringar	16	13 187	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,27	7 041	119
Likvida medel	27	94 396	143 840
Summa omsättningstillgångar		**118 646**	**146 791**
Summa tillgångar		**2 352 579**	**439 411**
Eget kapital	19		
Aktiekapital		4 926	2 500
Övrigt tillskjutet kapital		785 912	176 930
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		158 307	5 162
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**949 145**	**184 592**
Innehav utan bestämmande inflytande		8 621	-
Summa eget kapital		**957 766**	**184 592**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	21,27	831 234	198 394
Långfristig leasingskuld	11,27	28 197	-
Derivat	14,27	512	-
Övriga långfristiga skulder	22,27	27 035	-
Uppskjutna skatteskulder	20	45 949	-
Summa långfristiga skulder		**932 927**	**198 394**
Kortfristiga räntebärande skulder	21,27	368 494	32 027
Leverantörsskulder	21,27	21 018	5 990
Skatteskulder	20	8 189	2 247
Övriga skulder	27	25 132	2 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,27	39 053	13 894
Summa kortfristiga skulder		**461 886**	**56 425**
Summa skulder		**1 394 813**	**254 819**
Summa eget kapital och skulder		**2 352 579**	**439 411**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163305

Rapport över förändringar i eget kapital för koncern

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp i tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	**Totalt eget kapital**
Årets totalresultat				
Årets resultat			5 162	**5 162**
Årets övrigt totalresultat			-	-
Årets totalresultat			**5 162**	**5 162**
Transaktioner med koncernens ägare				
Bolagets bildande 2023-09-26	25			**25**
Nyemission	2 475			**2 475**
Emissionskostnader		-5 883		**-5 883**
Aktieägartillskott		182 813		**182 813**
Summa transaktioner med koncernens ägare				
Utgående eget kapital 2023-12-31	**2 500**	**176 930**	**5 162**	**184 592**

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Belopp i tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	**Summa**	Innehav utan bestämmande inflytande	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 500	176 930	5 162	184 592		**184 592**
Årets totalresultat						
Årets resultat			153 145	153 145	8 594	**161 739**
Årets övrigt totalresultat				0		**0**
Årets totalresultat			153 145	153 145	8 594	**161 739**
Transaktioner med koncernens ägare						
Nyemission	2 426			2 426		**2 426**
Emissionskostnader		-7 949		-7 949		**-7 949**
Aktieägartillskott		616 931		616 931		**616 931**
Förvärvade minoritetsandelar					27	**27**
Summa transaktioner med koncernens ägare	**2 426**	**608 982**	**0**	**611 408**	**27**	**611 435**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**4 926**	**785 912**	**158 307**	**949 145**	**8 621**	**957 766**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163306

Kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-09-26 -2023-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		215 742	4 143
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-176 824	2 283
		38 918	6 426
Betald inkomstskatt		-4 242	46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**34 676**	**6 472**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-14 359	13 792
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		33 349	-41 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**53 666**	**-20 790**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-571 151	-1 585
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-31 148	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-21 133	-4 825
Investeringar i finansiella tillgångar		-	-231
Avyttring av finansiella tillgångar		139	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-623 293**	**-6 641**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		2 426	2 500
Emissionskostnader		-7 949	-5 883
Erhållna aktieägartillskott		571 211	145 313
Minoritet, förvärv av delägda dotterbolag		27	-
Upptagna lån	25	1 461 266	145 318
Amortering av lån	25	-1 506 798	-115 977
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**520 183**	**171 271**
Årets kassaflöde		**-49 444**	**143 840**
Likvida medel vid årets början		143 840	-
Likvida medel vid årets slut		**94 396**	**143 840**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163307

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Resultaträkning för moderbolaget

Belopp i tkr	*Not*	*2024-01-01 2024-12-31*	*2023-09-26 2023-12-31*
Nettoomsättning	2	656	-
Övriga externa kostnader	4,5	-5 197	-30
Rörelseresultat		**-4 541**	**-30**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 105	192
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 285	-165
Resultat efter finansiella poster		**4 279**	**-3**
Bokslutsdispositioner	9	9 448	-
Resultat före skatt		**13 727**	**-3**
Skatt på årets resultat	20	-	-
Årets resultat		**13 727**	**-3**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning för moderbolaget

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	580 025	30 025
Fordringar hos koncernföretag	15	642 520	70 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 222 545	100 025
Summa anläggningstillgångar		**1 222 545**	**100 025**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	130 905	-
Övriga kortfristiga fordringar	16	-	25
Summa kortfristiga fordringar		130 905	25
Kassa och bank		51 632	137 980
Summa omsättningstillgångar		**182 537**	**138 005**
Summa tillgångar		**1 405 082**	**238 030**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163308

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 926	2 500
		4 926	2 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		785 909	176 930
Årets resultat		13 727	-3
		799 636	176 927
Summa eget kapital		**804 562**	**179 427**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		559 000	-
Övriga skulder	22	37 030	52 500
Summa långfristiga skulder		**596 030**	**52 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 041	4 231
Skulder till koncernföretag		9	25
Övriga kortfristiga skulder		111	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 329	1 847
Summa kortfristiga skulder		**4 490**	**6 103**
Summa skulder		**600 520**	**58 603**
Summa eget kapital och skulder		**1 405 082**	**238 030**

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
Belopp i tkr	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Årets totalresultat				
Årets resultat			-3	-3
Årets totalresultat	-	-	-3	-3
Bolagets bildande 2023-09-26	25			25
Nyemission	2 475			2 475
Emissionskostnader		-5 883		-5 883
Aktieägartillskott		182 813		182 813
Utgående eget kapital 2023-12-31	2 500	176 930	-3	179 427

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163309

Belopp i tkr	Bundet eget kapital Aktie-kapital	Fritt eget kapital Balanserat resultat	 Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 500	176 930	-3	179 427
Årets totalresultat				
Årets resultat			13 727	13 727
Årets totalresultat	-	-	13 727	13 727
Vinstdisposition		-3	3	0
Nyemission	2 426			2 426
Emissionskostnader		-7 949		-7 949
Aktieägartillskott		616 931		616 931
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 926	785 909	13 727	804 562

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Belopp i tkr	*Not*	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-09-26 -2023-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		13 727	-3
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		13 727	-3
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		25	-25
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 612	6 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**12 140**	**6 075**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-25
In- och utlåning till koncernföretag		-1 253 426	-70 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 253 426**	**-70 025**
Finansieringsverksamheten			
Nybildning		-	25
Nyemission		2 426	2 475
Emissionskostnader		-7 949	-5 883
Erhållna aktieägartillskott		571 211	145 313
Upptagna lån		604 250	60 000
Amortering av lån		-15 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 154 938**	**201 930**
Årets kassaflöde		-86 348	137 980
Likvida medel vid årets början		137 980	-
Likvida medel vid årets slut		**51 632**	**137 980**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163310

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Hagabacken Fastighets AB, organisationsnummer 559449-8999, för det räkenskapsår som slutar 31 december 2024 har den 29 april 2025 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställande.

Detta år är det första året som koncern-årsredovisning upprättas och omfattar perioden sedan koncernen bildades 2023-09-26 - 2023-12-31 samt 2024-01-01 - 2024-12-31. Ingen koncernårsredovisning upprättades för 2023.

Moderbolaget är ett publikt svenskt aktie-bolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Grev Turegatan 30, 114 38 Stockholm.

Hagabacken är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter inom segmentet logistik- och samhällsfastigheter.

Allmänna redovisningsprinciper

Denna årsredovisning är upprättad enligt följande redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med eventuella avvikelser som anges nedan.

Tillämpning av nya och ändrade redovisningsregler

Den nya standarden IFRS 18, som träder i kraft för räkenskapsår som inleds 1 januari 2027, syftar till att ge en mer konsekvent presentation av resultaträkning och kassa-flödesanalys, samt ge mer disaggregerad information i de primära rapporterna och noterna. Främst förändras tre nyckel-områden: strukturen på resultat-räkningen, införandet av upplysningar om "management-defined-performance measures" (MPM) samt ökad disaggregering av poster. Hagabacken har påbörjat utvärderingen av effekterna av IFRS 18. Standarden är ännu inte godkänd av EU och Hagabacken kommer fortsätta utvärdera och analysera effekter av den nya standarden. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Hagabackens finansiella rapportering.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, avrundas till närmaste tusental. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Värdering av tillgångar och skulder sker utifrån historiska anskaffningsvärden.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163111

Följande tillgångar och skulder värderas på annat sätt:

- Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde
- Derivat värderas till verkligt värde
- Värderingen av uppskjutna skattefordringar och skulder baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas blir realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av aktuell skattesats.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan komma att avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens och moderbolagets finansiella rapporter.

Grunder för konsolidering

Dotterföretag
Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka bolaget innehar mer än 50 procent av aktiernas röstvärde eller på annat sätt får kontroll över. Samtliga företagsförvärv har redovisats enligt förvärvsmetoden.

Avyttrade företag ingår i koncernens redovisning t o m tidpunkten för avyttringen. Företag som förvärvats under löpande år ingår i koncernens redovisning från och med förvärvstidpunkten.

I koncernen finns ägande utan bestämmande inflytande. Minoritetens andel av årets resultat redovisas under resultaträkningen som årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. I balansräkningen redovisas minoritetens andel av eget kapital under rubriken "Innehav utan bestämmande inflytande" i eget kapital.

Klassificering av förvärv och goodwill
Bolagsförvärv kan antingen klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning måste göras för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets egentliga förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163312

koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

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

Hyresintäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktsperioden. Samtliga hyreskontrakt klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal.

I hyresintäkterna ingår förutom lokalhyran även så kallade serviceintäkter och övriga intäkter. Serviceintäkter avser bland annat tilläggsdebitering som exempelvis fastighetsskatt, el, värme, vatten och fastighetsskötsel och annan. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har konstaterats att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Fastighetskostnader
I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Dessa utgörs av kostnader för drift, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheter samt teknisk förvaltning och kundförluster.

Centrala administrationskostnader
Kostnader för central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Kostnader för bland annat koncernledning, marknadsaktiviteter, investerarrelationer, revisionsarvoden och finansiella rapporter ingår i central administration

Principer för ersättningar till anställda
Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår inget arvode enligt bolagsstämmans beslut. Alla medarbetare är anställda i dotterbolaget Hagabacken Förvaltnings AB. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Inkomstskatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen då skatten är hänförlig till poster som redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat. Inkomst-skatter redovisas direkt mot eget kapital då skatten är hänförligt till poster som redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt utgörs av skatt baserad på taxerad inkomst avseende aktuellt år samt eventuella korrigeringar avseende tidigare år.

Uppskjuten skatt beräknas på skillnaderna (temporära skillnader) mellan å ena sidan tillgångars och skulders skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisande värden. Den uppskjutna skatten beräknas med tillämpning av gällande och aviserade skattesatser och lagar per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Upp-

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163 13

skjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas endast när det är troligt att den avdragsgilla temporära kommer att kunna utnyttjas och leda till en minskad framtida skattebetalning.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Materiella anläggningstillgångar

- Maskiner och andra tekniska anläggningar: 5 år
- Inventarier, verktyg och installationer: 5 år

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncern-balansräkningen till verkligt värde. Hagabacken värderar kvartalsvis samtliga fastigheter internt med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset. Värderingsmodellen som används är en avkastningsbaserad kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Externa värderingar utförs halvårsvis och görs med en avkastningsbaserade kassaflödesmodell vilka kompletteras med ortprisanalyser. De externa värderingarna granskas av bolaget och jämförs med de interna. I det fall bolaget har en lägre uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163314

värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Nyttjanderättstillgångar
Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram till omförhandling av tomträttsavgälden. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

Kortfristiga leasingavtal i form av bilar, kontorsmaskiner m.m. bedöms som oväsentliga för koncernen i sin helhet och redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden, ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen.

Finansiella tillgångar och skulder och andra finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar och lånefordringar. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar
Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar, finansiella instrument som hålles till förfall och finansiella tillgångar som kan säljas. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvades. Koncernen fastställer klassificeringen av instrument vid den första redovisningen.

Lånefordringar och kundfordringar
Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportårets slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av övriga finansiella tillgångar samt likvida medel i balansräkningen.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavande hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och som är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. I denna kategori innefattas räntederivatinstrument. Verkligt värde för räntederivat fastställs med indirekt eller direkt observerbara indata enligt nivå 2 i värderingshierarkin i IFRS 13 och med icke observerbara indata enligt nivå 3 för övriga finansiella placeringar.

Finansiella skulder
Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt värde.

Derivatinstrument
Koncernen använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt. Derivatavtalen ingås i syfte att begränsa framtida räntebetalningar. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa förändringarna i verkligt värde av derivatinstrument i resultaträkningen. Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde både vid första redovisningstillfället och vid efterföljande omvärderingar vid varje rapportperiod. Värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder när verkligt värde är negativt.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse föreligger om det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser samt när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Upplysning sker såvida inte sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

Kassaflödesanalysen
Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansierings-verksamheten.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar
Vid tillämpningen av värderingsprinciperna görs antaganden och uppskattningar över faktorer som är osäkra vid tiden då beräkningarna görs. Ändringar i antaganden kan komma att ha betydande effekt på de finansiella rapporterna i de perioder då antagandena ändras. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernen tillämpar sina metoder på ett konsekvents sätt mellan perioderna, men beräkningen av verkligt värde kräver alltid en betydande grad av bedömningar. Baserat på de kontroller som tillämpas anser Bolaget att de verkliga värden som redovisas i balansräkningen och förändringar i verkligt värde som redovisas i resultaträkningen är väl genomarbetade och avvägda och återspeglar de underliggande ekonomiska

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163315

20250623163316

värdena. Nedan följer de viktigaste områdena där kritiska bedömningar gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper och viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar.

Förvaltningsfastigheter
Vid värdering av fastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Hagabacken värderar kvartalsvis samtliga fastigheter internt med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset. Externa värderingar utförs halvårsvis och görs med en avkastningsbaserade kassaflödesmodell vilka kompletteras med ortprisanalyser. De externa värderingarna granskas av bolaget och jämförs med de interna. I det fall bolaget har en lägre uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. De externa värderarna har fått information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser. Information om värderingsantaganden som har väsentlig effekt på värderingen presenteras i not 10.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget följer samma redovisningsprinciper som koncernen med följande undantag.

Uppställningsformer
Balansräkning och resultaträkning i moderbolagets ställs upp i enlighet med vad som anges i årsredovisningen.

Aktier i dotterföretag
Aktier i dotterföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Koncernuppgifter
Av bolagets intäkter avser 100 procent försäljning till koncernföretag och av bolagets övriga externa kostnader avser 39 procent inköp från koncernföretag.

Not 2 Intäkter

Intäkternas fördelning

Koncern		
	2024	*2023*
Hyresintäkter	96 160	6 729
Summa	**96 160**	**6 729**

Moderbolag		
	2024	*2023*
Övriga intäkter	656	-
Summa	**656**	**-**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163317

Hyreskontraktens förfallostruktur

Koncernen				
				2024-12-31
Förfalloår	Area kvm	Antal kontrakt	Årshyra	
			mkr	Andel i %
2025	8 378	80	15	8
2026	11 031	20	13	7
2027	10 904	35	16	8
2028	5 708	18	9	5
>2029	102 008	70	137	72
			190	**100**

Kontraktsvärden har ej tagit hänsyn till kommande förändringar i KPI, taxerings-värde och hyresrabatter.

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnadernas fördelning

Koncern		
	2024	*2023*
Driftskostnader	-11 188	-433
Underhållskostnader	-934	-185
Fastighetsskatt	-2 924	-142
Förvaltningsadministration	-6 860	-
Summa	**-21 924**	**-760**

Not 4 Arvode till revisorer

Koncern		
Ernst & Young AB	*2024*	*2023*
Revisionsuppdrag	-2 382	-346
Summa	**-2 382**	**-346**
Moderbolag		
Ernst & Young AB	*2024*	*2023*
Revisionsuppdrag	-2 467	-30
Summa	**-2 467**	**-30**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkringstjänster samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Övriga tjänster avser sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, revisorsverksamhet utöver revisionsuppdraget samt skatterådgivning.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Moderbolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret och inte heller under föregående räkenskapsår.

Medelantal anställda

Koncern		
	2024	*2023*
Män	3	-
Kvinnor	1	-
Summa	**4**	**-**

Könsfördelning i företagsledningen

Koncern		
Andel män	*2024*	*2023*
Styrelsen	83 %	83 %
Övriga ledande befattningshavare	75 %	100 %

Moderbolag		
Andel män	*2024*	*2023*
Styrelsen	83 %	83 %
Övriga ledande befattningshavare	75 %	100 %

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncern		
	2024	*2023*
Styrelsen	-	-
Övriga anställda	-3 116	-110
Summa löner och andra ersättningar	**-3 116**	**-110**
Sociala kostnader	-979	-35
Pensionskostnader	-533	-
Summa	**-4 628**	**-145**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163118

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Koncern		
Avskrivningar enligt plan	*2024*	*2023*
Inventarier, verktyg, installationer	-34	-2

Not 7 Finansiella intäkter

Koncern		
	2024	*2023*
Ränteintäkter, banktillgodohavanden	2 303	397
Ränteintäkter, övriga	264	89
Summa	**2 567**	**486**

Moderbolag		
	2024	*2023*
Ränteintäkter, banktillgodohavanden	2 279	192
Ränteintäkter, koncernföretag	8 826	-
Summa	**11 105**	**192**

Samtliga ränteintäkter är beräknade enligt effektivräntemetoden.

Not 8 Finansiella kostnader

Koncern		
	2024	*2023*
Räntekostnader, kreditinstitut	-24 541	-2 808
Räntekostnader, tomträtter	-539	-
Räntekostnader, övriga	-3 216	-255
Övriga finansiella kostnader	-1 634	-392
Summa	**-29 930**	**-3 455**
Moderbolag		
	2024	*2023*
Räntekostnader, övriga	-2 285	-165
Summa	**-2 285**	**-165**

Samtliga räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.

Not 9 Bokslutsdispositioner

Moderbolag		
	2024	*2023*
Erhållna koncernbidrag	9 448	-
Summa	**9 448**	**-**

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till bedömt marknadsvärde enligt nedan beskriven värderingsmetod. Verkligt värde bedöms i enlighet med IFRS 13, nivå 3.

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Koncern		
	2024	*2023*
Verkligt värde vid årets början	291 824	-
Förvärv	1 715 198	291 591
Investeringar	21 133	233
Orealiserad värdeförändring	173 245	-
Verkligt värde vid årets slut	**2 201 400**	**291 824**

Värdeförändringar

Koncern		
	2024	*2023*
Orealiserade värdeförändringar	173 245	-
Realiserade värdeförändringar	300	-
Summa värdeförändringar	**173 545**	**-**

De orealiserade värdeförändringarna grundas främst i utvecklingen av fastighetsportföljen i form av allmän hyresutveckling och nyuthyrningar, men beror också till en viss del i förändring av direktavkastningskrav. De realiserade värdeförändringarna är hänförliga till försäljning av en fastighet i Timrå.

Värderingsmetod

Hagabacken värderar kvartalsvis samtliga fastigheter internt med undantag för de som tillträtts under det senaste kvartalet eller där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall används anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset. Externa värderingar utförs halvårsvis och görs med en avkastningsbaserade kassaflödesmodell vilka kompletteras med ortprisanalyser. De externa värderingarna granskas av bolaget och jämförs med de interna. I det fall bolaget har en lägre uppfattning om fastighetsvärdet anses den interna värderingen utgöra det verkliga värdet. Värdet har bedömts med stöd av en

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163319

marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdes-beräkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdes-beräkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Rest-värdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc. Till grund för kassa-flödeskalkylen har lagts följande förut-sättningar och antaganden som avser ett snitt av koncernens samtliga fastigheter:

A. Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktsperioden enligt villkor i respektive hyresavtal.

B. Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder.

C. Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI motsvarande 2 procent enligt Riksbankens långfristiga inflationsmål.

D. Direktavkastningskrav på sista årets netto i genomsnitt 7,4 procent för fastighets-portföljen. Detta bedöms spegla mark-nadens synsätt på denna typ av fastighet, men varje fastighet har ett eget åsatt direktavkastningskrav i värderingen.

E. Kalkylränta i genomsnitt 9,4 procent för fastighetsportföljen. Varje fastighet har en egen åsatt kalkylränta i värderingen.

Beskrivning av fastighetsportföljen

Koncernen

2024-12-31

Fastighetstyp	Area kvm	Värde mkr	Direkt-avkastning, %			Kalkyl-ränta, %		
			Min	Max	Snitt	Min	Max	Snitt
Lätt industri	87 235	1 166	6,51	9,89	7,34	8,51	11,89	9,34
Samhäll	28 713	628	6,25	8,88	7,27	8,25	10,88	9,27
Kontor	18 264	278	7,70	8,51	8,34	9,70	10,51	10,34
Dagligvaru-handel	5 708	95	7,02	7,82	7,55	9,02	9,82	9,55
Övrigt	1 603	35	5,97	8,06	6,62	7,97	10,06	8,62
Totalt	**143 144**	**2 201**	**5,97**	**9,98**	**7,44**	**7,97**	**11,89**	**9,44**

Koncernen

2024-12-31

Geografisk Fördelning	Area kvm	Värde mkr	Direkt-avkastning, %			Kalkyl-ränta, %		
			Min	Max	Snitt	Min	Max	Snitt
Norra Sverige	57 652	849	6,26	8,91	7,35	8,26	10,91	9,35
Mellersta Sverige	42 949	616	6,37	9,89	7,71	8,37	11,89	9,71
Södra Sverige	42 543	736	5,97	8,29	7,32	7,97	10,29	9,32
Totalt	**143 144**	**2 201**	**5,97**	**9,98**	**7,44**	**7,97**	**11,89**	**9,44**

Observeras ska att prognoser avseende betalningsströmmar och värderings-objektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall. Kassaflödesanalyserna, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde per 31 december 2024 på totalt till 2 201 400 tkr.

Per 31 december 2024 fanns det ett ingånget avtal om förvärv av en fastighet i Sigtuna samt två projekt i Luleå och Varberg.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda baserade på vissa antaganden som fanns tillgängliga vid tidpunkten för upprättande av de finansiella rapporterna. Nuvarande om-ständigheter och antaganden om framtida utveckling kan förändras på grund av för-ändringar på marknaden eller andra omständigheter utanför Hagabackens kontroll.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163320

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given tidpunkt på marknaden. Endast när en transaktion är genomförd och betald kan det verkliga priset fastställas. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte ändras isolerat.

Förändring av:	*Värdepåverkan, mkr*
Kalkylränta +/- 0,5 procentenhet	-72/+75
Direktavkastningskrav +/- 0,5 procentenheter	-139/+160
Hyresvärde +/- 5 procent	+136/-136
Drift och underhåll +/- 5 procent	-21/+21

Not 11 Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångar

Koncern		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Tomträtt	28 441	-
Summa	**28 441**	**-**

Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Förvärv vid köp av dotterbolag	28 441	-
Redovisat värde vid årets slut	**28 441**	**-**

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 539 tkr och avser tomträttsavgäld. Kostnaden för korttidsleasing uppgick till 245 tkr (09

Leasingskuld

Koncern		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Tomträtt	28 197	-
Summa	**28 441**	**-**

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Vid årets början	103	-
Förvärv vid köp av dotterbolag	426	93
Summa anskaffningsvärde	**528**	**93**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Vid årets början	-45	-
Förvärv vid köp av dotterbolag	-274	-43
Årets avskrivningar	-34	-2
Summa avskrivningar	**-353**	**-45**
Redovisat värde vid årets slut	**175**	**47**

Not 13 Andelar i koncernföretag

Moderbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Vid årets början	30 025	-
Förvärv	-	30 025
Aktieägartillskott	550 000	-
Redovisat värde vid årets slut	**580 025**	**30 025**

Specifikation av andelar i direktägda dotterbolag

Moderbolag				
Företag, org.nr, säte	Antal andelar	Andel kapital /röster %	Redovisat värde	
			2024	2023
Hagabacken Förvaltning AB, 559433-3048, Stockholm	25 000	100	25	25
Hagabacken Fastighets Holding AB, 559424-6976, Stockholm	37 500	100	580 000	30 000
			580 025	**30 025**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623216321

Specifikation av andelar i indirekt ägda dotterbolag

Moderbolag		
Företag, org.nr, säte	Andel av röster/kapital, %	
	2024	2023
Hagabacken Fastighets 2 AB, 559482-8765, Stockholm	100	-
HagaReal Holdco AB, 559486-5601, Stockholm	80	-
Nattvakten FastighetsAB, 559039-2188, Stockholm	80	-
Rockelsta Fastighetsaktiebolag, 559275-2439, Stockholm	80	-
Hagabacken Västerås Holding AB, 559485-9117, Stockholm	60	-
Ringborrens Fastigheter i Västerås AB, 559484-2626, Stockholm	60	-
Hagabacken Andersberg Holding AB, 559500-5678, Stockholm	51	-
Hagabacken Gävle Andersberg 14:50 AB, 559069-2959, Stockholm	51	-
Hagabacken Fastighets S-E AB, 559460-3432, Stockholm	100	100
Hagabacken Fastighets S-E 1 AB, 559453-4405, Stockholm	100	100
Västra Hejaren 4 AB, 559120-7153, Stockholm	100	-
Hagabacken Fastighets DB AB, 559449-4527, Stockholm	100	100
Hagabacken Fastighets DB 1 AB, 559449-4287, Stockholm	100	100
Skolfastighet 3 i Götene AB, 559431-9278, Stockholm	100	100
Skolfastigheten Tibro Tellus 18 AB, 559435-6635, Stockholm	100	100
Davidstad Fastigheter AB, 556881-0419, Stockholm	100	100
Skolfastigheten Tibro Tellus 19 AB, 559472-2638, Stockholm	100	-
Hagabacken Fastighets DB 2 AB, 559469-6352, Stockholm	100	-
Hagabacken Fläkten i Varberg AB, 556233-4929, Stockholm	100	-
Kristinehamn Stålet 1 AB, 559477-4159, Stockholm	100	-
Hagabacken Skogmur 2 AB, 559283-0649, Stockholm	100	-
Hagabacken Andersberg 14:37 AB, 559054-4242, Stockholm	100	-
Hagabacken Skogmur 1 AB, 559264-2234, Stockholm	100	-
Hagabacken Fastighets H AB, 559433-3055, Stockholm	100	-
Hagabacken Fastighets H 1 AB, 559479-1872, Stockholm	100	-
Hagabacken Fastighets H3 AB, 559486-8795, Stockholm	100	-
Hagabacken Cisternen AB, 559484-6866, Stockholm	100	-
Hagabacken Tändstiftet AB, 559481-7495, Stockholm	100	-
Hagabacken Falun Sjöbottnen AB, 559484-6833, Stockholm	100	-
Hagabacken Spökis 1 i Östersund AB, 559484-6908, Stockholm	100	-
Kolaren 1 AB, 559180-8877, Stockholm	100	-
Hagabacken Fastighets H2 AB, 559486-8803, Stockholm	100	-
Hagabacken Korsnäs 1:241 AB, 559484-6841, Stockholm	100	-
Hagabacken Målaren AB, 559484-6882, Stockholm	100	-
Hagabacken Norrfast 1 AB, 559488-8132, Stockholm	100	-
Hagabacken Lasarettet 16 i Falun AB, 559484-6916, Stockholm	100	-
Hagabacken Fastighets S AB, 559427-1081, Stockholm	100	100
Treholex Form AB, 559427-1099, Stockholm	100	100
Treholex Främ AB, 559427-1107, Stockholm	100	100
Treholex Karo AB, 559427-1115, Stockholm	100	100
Treholex Sing AB, 559427-1123, Stockholm	100	100
Treholex Stor AB, 559427-1131, Stockholm	100	100
Hagabacken Fastighets S2 AB, 559472-4527, Stockholm	100	-
Hagabacken Fastighets S2 Holding 1 AB, 559472-4535, Stockholm	100	-
Hagabacken Gravören i Växjö AB, 559322-2424, Stockholm	100	-
Treholex 1 AB, 559427-1073, Stockholm	100	100
Fastighetsbolaget Jordgubben 3 AB, 559319-1579, Stockholm	100	100
Mark Förrådet 3 AB, 559333-9731, Stockholm	100	100
AB Fastighet i Gällstad, 556583-0279, Stockholm	100	100
Riddu Julkisivu AB, 559370-6806, Stockholm	100	100
Hagabacken Ulvaryd 2:43 AB, 556801-8179, Stockholm	100	-
Hagabacken Hörnjärnet AB, 559484-6940, Stockholm	100	-
Hagabacken Fastighets N AB, 559474-4194, Stockholm	100	-
Hagabacken Fastighets N Holding AB, 559474-4202, Stockholm	100	-
Hagabacken Riddaren 1 AB, 559322-3497, Stockholm	100	-
Hjulet på Långgatan 19 AB, 559485-0918, Stockholm	100	-
Hagabacken Enebacken AB, 559203-6205, Stockholm	100	-
Hagabacken Samhällsfastigheter AB, 559318-2602, Stockholm	100	-
Hagabacken Edesta AB, 556633-4842, Stockholm	100	-
Hagabacken Lasarettet 16 i Motala AB, 559200-4120, Stockholm	100	-
Hagabacken Nälberga AB, 559226-0268, Stockholm	100	-
Hagabacken Snöflingan AB, 559169-1547, Stockholm	100	-
Hagabacken Turkosen AB, 559315-7273, Stockholm	100	-
Hagabacken Samhällsfastigheter Holding 4 AB, 559475-1017, Stockholm	100	-
Hagabacken Kungsörnen AB, 559157-6003, Stockholm	100	-
Hagabacken Torstuna AB, 559320-4661, Stockholm	100	100
Hagabacken Strand AB, 559204-0116, Stockholm	100	100
Hagabacken Samhällsfastigheter Holding 1 AB, 559475-0985, Stockholm	100	-
Hagabacken Samhällsfastigheter Holding 2 AB, 559475-0993, Stockholm	100	-
Hagabacken Skene AB, 559166-8172, Stockholm	100	-
Hagabacken Stretered AB, 559201-4566, Stockholm	100	-
Hagabacken Färmansbo AB, 559315-7232, Stockholm	100	-
Hagabacken Gyttorp AB, 559213-6427, Stockholm	100	-
Hagabacken Hössna AB, 556935-2098, Stockholm	100	-
Hagabacken Tierp AB, 556773-0675, Stockholm	100	-
Hagabacken Stackbo AB, 559324-8684, Stockholm	100	-
Hagabacken Rejmyre AB, 559216-3975, Stockholm	100	-

Not 14 Derivat

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Koncern		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Derivat	3 825	-
Redovisat värde vid årets slut	**3 825**	**-**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163322

Långfristiga finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Koncern		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Derivat	512	-
Redovisat värde vid årets slut	**512**	**-**

Värdeförändringar finansiella instrument

Koncern		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Derivat	3 313	-
Redovisat värde vid årets slut	**3 313**	**-**

Värderingen baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan per balansdagen.

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

Moderbolag		
Långfristiga fordringar på koncernföretag	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början	70 000	-
Tillkommande fordringar	572 520	70 000
Redovisat värde vid årets slut	**642 520**	**70 000**
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Tillkommande fordringar	130 905	-
Redovisat värde vid årets slut	**130 905**	**-**

Not 16 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Koncern		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Depositioner	67	-
Övriga långfristiga fordringar	25	231
Redovisat värde vid årets slut	**92**	**231**
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Lämnade handpenningar	7 500	-
Övriga kortfristiga fordringar	5 687	204
Redovisat värde vid årets slut	**13 187**	**204**

Moderbolag		
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Övriga kortfristiga fordringar	-	25
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**25**

Not 17 Kundfordringar

Koncern		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Fordringar på kunder och hyresgäster	4 208	2 876
Avsättningar för osäkra fordringar	-186	-248
Redovisat värde vid årets slut	**4 022**	**2 628**

Åldersfördelade kundfordringar

Koncern		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Ej förfallna kundfordringar	352	598
Förfallna <30 dagar	3 263	2 014
Förfallna >30 dagar	593	264
Summa	**4 208**	**2 876**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163323

Avsättningar för osäkra fordringar

Koncern		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Reservering årets början	-248	-
Ökning av kreditförlustreserv	-248	-248
Under året bortskrivna reserver	310	-
Redovisat värde vid årets slut	**-186**	**-248**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncern		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Förutbetalda försäkringspremier	191	37
Upplupna hyresintäkter	2 612	-
Upplupna ränteintäkter	2 086	-
Övriga poster	2 152	82
Summa	**7 041**	**119**

Not 19 Eget kapital

Koncernen

Aktiekapital

Antalet aktier i bolaget vid räkenskapsårets början uppgick 100 000 000 stamaktier, varav 20 000 000 i serie A med 10 röster per aktie och 80 000 000 i serie B med 1 röst per aktie. Bolaget innehar inga egna aktier. Efter genomförda nyemissioner under räkenskapsåret uppgick antalet aktier i bolaget vid räkenskapsårets slut till 197 024 011 stamaktier, varav 39 404 802 i serie A med 10 röster per aktie och 157 619 209 i serie B med 1 röst per aktie. Bolaget innehar inga egna aktier. Kvotvärdet per aktie uppgår till 0,025 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner och aktieägartillskott med avdrag för emissionskostnader.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Moderbolaget

Balanserade vinstmedel

Utgörs av föregående års fria egna kapital och efter att en eventuell vinstutdelning lämnats. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Not 20 Skatter

Redovisat i resultaträkningen

Koncern		
Aktuell skatt	*2024*	*2023*
Årets skattekostnad	-8 331	597
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	84	-
Summa	**-8 247**	**597**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-47 298	-868
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	1 542	1 290
Summa	**-45 756**	**422**
Totalt redovisad skattekostnad	**-54 003**	**1 019**

Avstämning av effektiv skatt

Koncern		
	Skattesats	*2024*
Resultat före skatt	-	215 742
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-44 443
Skatteeffekt i ej avdragsgilla kostnader	5,1 %	-10 954
Skatteeffekt i ej skattepliktiga intäkter	0,0 %	13
Ej aktiverade underskottsavdrag	0,1 %	-258
Övriga skattemässiga justeringar	-0,8 %	1 638
Redovisad effektiv skatt	**25,0 %**	**-54 003**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163324

Koncern		
	Skattesats	*2023*
Resultat före skatt	-	4 143
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-854
Skatteeffekt i ej avdragsgilla kostnader	20,8 %	-863
Skatteeffekt i ej skattepliktiga intäkter	-36,8 %	1 523
Ej aktiverade underskottsavdrag	0,0 %	-
Övriga skattemässiga justeringar	-29,2 %	1 213
Redovisad effektiv skatt	**-24,6 %**	**1 019**

Moderbolag		
	Skattesats	*2024*
Resultat före skatt	-	13 727
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-2 828
Underskott som bedömts ej kunna utnyttjas	-20,6 %	2 828
Redovisad effektiv skatt	**0,0 %**	**-**

Moderbolag		
	Skattesats	*2023*
Resultat före skatt	-	-3
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	1
Skatteeffekt i ej avdragsgilla kostnader	-200,0 %	-6
Ej aktiverade underskottsavdrag	-40 233,3 %	-1 207
Övriga skattemässiga justeringar	40 400,0 %	1 212
Redovisad effektiv skatt	**0,0 %**	**-**

Redovisat i balansräkningen

Uppskjutna skattefordringar och -skulder redovisas netto under uppskjutna skatteskulder och hänför sig till följande:

Koncern			
			2024-12-31
Uppskjuten skatt	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	-46 634	-46 634
Derivat	105	-788	-683
Periodiseringsfonder	-	-1 665	-1 665
Underskottsavdrag	3 033	-	3 033
Skattefordringar/-skulder	**3 138**	**-49 087**	**-45 949**

Koncern			
			2023-12-31
Uppskjuten skatt	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	-344	-344
Periodiseringsfonder	-	-478	-478
Underskottsavdrag	1 340	-	1 340
Skattefordringar/-skulder	**1 340**	**-822**	**518**

Not 21 Räntebärande skulder och finansiella risker

Räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan:

Koncern		
Nominella belopp	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	368 658	32 027
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	817 895	140 134
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	13 652	58 260
Summa	**1 200 205**	**230 421**

Räntebärande skulder inkluderar ägarlån om 9 030 tkr (52 500).

Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framförallt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten följs upp löpande veckovis för att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163325

För att hantera den risken försöker koncernen eftersträva spridning av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar.

Koncern			
	2024-12-31		
Löptidsanalys	*<1 år*	*1-5 år*	*>5 år*
Räntebärande skulder	412 603	856 256	14 694
Derivatskulder	119	476	541
Skuld leasing	-	-	28 197
Övriga långfristiga skulder	-	27 035	-
Leverantörsskulder	21 018	-	-
Övriga skulder	25 132	-	-
Summa	**458 872**	**883 776**	**43 432**

Koncern			
	2023-12-31		
Löptidsanalys	*<1 år*	*1-5 år*	*>5 år*
Räntebärande skulder	44 760	157 090	62 302
Leverantörsskulder	5 990	-	-
Övriga skulder	2 267	-	-
Summa	**53 017**	**157 090**	**62 302**

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor eller aktiekurser, så kallad prisrisk. Dels av förändringar i kassaflöde, så kallad kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta bindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

Koncern		
		2024-12-31
Återstående räntebindning	*Redovisat värde*	*Nominellt värde*
0-12 månader	633 573	634 050
Över 12 månader	566 155	566 155
Summa	**1 199 728**	**1 200 205**

Koncern		
		2023-12-31
Återstående räntebindning	*Redovisat värde*	*Nominellt värde*
0-12 månader	172 161	172 161
Över 12 månader	58 260	58 260
Summa	**230 421**	**230 421**

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Koncernen är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikvidet ska placeras. Risken är dock begränsad till enklare banktillgodohavanden.

Covenants och risktagande

I låneavtal med bank finns fastlagda gränsvärden för koncernens resultat och ställning, s.k. covenanter. Covenanterna kan vara kopplade till både låntagaren och koncernen och kan även innebära begränsningar till utdelningar från bolagen. Tabellen nedan sammanfattar de covenanter som förekommer i låneavtalen som tillkommit under 2024 och som därmed inte var gällande under 2023. Vid årets utgång uppfyllde Hagabacken samtliga covenanter för lånen.

Covenanter			
	Nivå	*Volym, mkr*	*Periodisitet*
Räntetäckningsgrad	>1,2-2,0 ggr	435	Kvartalsvis
Soliditet	>30 %	401	Kvartalsvis
Belåningsgrad	<60-65 %	435	Kvartalsvis

Känslighetsanalys

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en förändring av räntorna med +/- 1 procentenhet skulle koncernens räntekostnad minska/öka med 6 336 tusen kronor, obeaktat av ränteswappar.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163326

Bedömningar

Koncernen bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan bokfört och verkligt värde när det gäller finansiella instrument, tillgångar eller skulder.

Not 22 Övriga långfristiga skulder

Koncern		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Mottagna depositioner	1 302	-
Övriga långfristiga skulder	25 733	-
Summa	**27 035**	**-**

Moderbolag		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Ägarlån	9 030	52 500
Reverslån	28 000	-
Summa	**37 030**	**52 500**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncern		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Förutbetalda hyresintäkter	24 941	4 927
Upplupna räntekostnader	6 212	764
Övriga upplupna kostnader	7 900	8 203
Summa	**39 053**	**13 894**

Moderbolag		
	2024-12-31	*2023-12-31*
Upplupna räntekostnader	2 329	165
Övriga upplupna kostnader	-	1 682
Summa	**2 329**	**1 847**

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncern		
Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckningar	1 307 984	204 630
Nettotillgångar i dotterbolag	80 159	2 374
Summa ställda säkerheter	**1 388 143**	**207 004**

Moderbolag		
Eventualförpliktelser	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Borgen för dotterbolag	470 869	127 843
Summa	**470 869**	**127 843**

Not 25 Upplysningar till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncern		
	2024	*2023*
Avskrivningar	34	2
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-173 245	2 281
Förändringar i värdet av finansiella instrument	-3 314	-
Realiserat resultat vid avyttring av materiella tillgångar	-299	-
Summa	**-176 824**	**2 283**

Räntebetalningar och ränteinbetalningar

Koncern		
	2024	*2023*
Erhållen ränta	481	486
Erlagt ränta	24 482	2 691

Moderbolag		
	2024	*2023*
Erhållen ränta	9 019	121
Erlagt ränta	192	-

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163227

Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Räntebärande skulder

Koncern				
IB	Ej kassaflödesp-åverkande poster	Kassaflödespåverkande poster		UB
2024-01-01	Övertagen skuld vid förvärv/för-säljning	Upptagna lån	Amortering	2024-12-31
230 421	**1 014 839**	**1 461 266**	**-1 506 798**	**1 199 728**
2023-09-26	Övertagen skuld vid förvärv/för-säljning	Upptagna lån	Amortering	2023-12-31
-	**201 080**	**145 318**	**-115 977**	**230 421**

Not 26 Transaktioner med närstående

Per 2023-11-22 (med regleringsdag 2023-09-30) förvärvade Hagabacken Fastighets AB aktierna i Hagabacken Fastighets Holding AB inkl. dotterbolag från Holp Förvaltning AB (Oscar Lekander), Trenäs Förvaltning AB (Lars Thagesson) och Expassum Holding AB (Bengt Kjell) för 30 mkr, vilket utgjorde det egna kapitalet i bolagets konsoliderade bokslut. Köpeskillingen erlades mot reverser som sedermera blev en del av ägarlånen.

Holp Förvaltning AB, Trenäs Förvaltning AB och Expassum Holding AB har utöver ovan ägarlån tillskjutit ytterligare ägarlån om totalt 60 mkr. Det finns också ett mindre ägarlån mot ytterligare en aktieägare. Större delen av lånen har kvittats mot kapitalned-dragningar under 2023 och 2024 varmed ägarlånen har minskat. Totalt uppgick ägarlånen till 9 030 tkr (52 500). På ägarlånen har ränta löpt med 5 procent fr.o.m. 2023-12-08 med undantag av det mindre ägarlånet.

Under 2024 har Hagabacken köpt tjänster inom bl.a. redovisning, bolagsstyrning och förvaltning från ägarbolagen Expassum Holding AB, Trenäs Förvaltning AB och ICR Financial Services AB för totalt 5 390 tkr (0).

Not 27 Finansiella tillgångar och skulder

Koncern				
				2024-12-31
Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori	*Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat*	*Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*	*Summa redovisat värde*	*Verkligt värde*
Finansiella tillgångar				
Derivat	3 825	-	3 825	3 825
Långfristiga fordringar	-	92	92	92
Kundfordringar	-	4 022	4 022	4 022
Övriga fordringar	-	13 187	13 187	13 187
Upplupna intäkter	-	4 698	4 698	4 698
Likvida medel	-	94 396	94 396	94 396
Summa	**3 825**	**116 395**	**120 220**	**120 220**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	-	1 199 728	1 199 728	1 199 728
Leasingskulder	-	28 197	28 197	28 197
Derivat	512	-	512	512
Övriga långfristiga skulder	-	27 035	27 035	27 035
Leverantörsskulder	-	21 018	21 018	21 018
Övriga skulder	-	22 954	22 954	22 954
Upplupna kostnader	-	14 112	14 112	14 112
Summa	**512**	**1 313 044**	**1 313 556**	**1 313 556**

Koncern				
				2023-12-31
Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori	*Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultat*	*Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*	*Summa redovisat värde*	*Verkligt värde*
Finansiella tillgångar				
Långfristiga fordringar	-	231	231	231
Kundfordringar	-	2 628	2 628	2 628
Övriga fordringar	-	204	204	204
Likvida medel	-	143 840	143 840	143 840
Summa	-	146 903	146 903	146 903
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	-	230 421	230 421	230 421
Leverantörsskulder	-	5 990	5 990	5 990
Övriga skulder	-	1	1	1
Upplupna kostnader	-	8 453	8 453	8 453
Summa	-	244 866	244 866	244 866

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163328

Finansiella skulder

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet bedöms vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre, löper med en kort räntebindning.

Derivat

Derivat består av koncernens innehav av ränteswappar. Dessa värderas till verkligt värde via resultaträkningen enligt nivå 2. Värderingen baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan per balansdagen.

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter årets utgång har ytterligare sju transaktioner om totalt 10 fastigheter till ett värde om 260 mkr genomförts. Samtliga fastigheter ingår i segmentet lättindustri.

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är kronor:	
Balanserade vinstmedel	785 908 646
Årets resultat	13 727 175
Summa	799 635 821

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel och fria fonder disponeras enligt följande:

Balanserade vinstmedel	799 635 821
Summa	799 635 821

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163329

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2025

Bengt Kjell

Styrelsens ordförande

Oscar Lekander

Verkställande direktör

Jakob Pettersson

Styrelseledamot

Torbjörn Persson

Styrelseledamot

Sanja Sjögren

Styrelseledamot

Lars Thagesson

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163330

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hagabacken Fastighets AB, org.nr 559449-8999.

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hagabacken Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-16 samt 50-51. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163331

Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter; vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständligheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163332

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 och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Hagabacken Fastighets AB 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163333

fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Stockholm den 29 april 2025

Ernst & Young AB

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163334

Övrig information

Definitioner

Fastighetsrelaterade definitioner

Antal fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Direktavkastning exkl. projekt

Driftnetto enligt intjäningsförmågan i förhållande till summan av fastigheternas värde vid utgången av perioden exkl. fastighetsvärde avseende projekt.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Återstående hyrestid

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden

Fastighetsrelaterade definitioner

Belåningsgrad

Nettoskuld i förhållande till fastigheternas värde vid utgången av perioden.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskat med likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

20250623163335

Härledning av nyckeltal

BELÅNINGSGRAD

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntebärande skulder	1 200	230
Likvida medel	-94	-144
Nettoskuld	**1 105**	**87**
Förvaltningsfastigheter	2 201	292
Belåningsgrad	**50%**	**30%**

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto enligt intjäningsförmågan (helår)	160	24
Förvaltningsfastigheter	2 201	292
Projekt	-23	-
Fastighetsvärde exkl. projekt	**2 179**	**292**
Direktavkastning	**7,4%**	**8,1%**

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	192	29
Hyresvärde enligt intjäningsförmåga	199	30
Ekonomisk uthyrningsgrad	**96%**	**97%**

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseresultat	66
Finansiella intäkter	3
Resultat före finansiella kostnader	**69**
Räntekostnader och liknande poster	30
Räntetäckningsgrad (ggr)	**2,3**

SOLIDITET

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Eget kapital	958	185
Balansomslutning	2 353	439
Soliditet	**41%**	**42%**

ÖVERSKOTTSGRAD

Belopp i mkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftnetto	74	6
Hyresintäkter	96	7
Överskottsgrad	**77%**	**89%**

Transaktion 09222115557545436168 Signerat SS, LT, OL, BK, JP, TP, GN

Verifikat

Transaktion 09222115557545436168

Dokument

Årsredovisning 2024 Hagabacken Fastighets AB vF
Huvuddokument
51 sidor
Startades 2025-04-29 10:07:30 CEST (+0200) av Sanja Sjögren (SS)
Färdigställt 2025-04-29 14:48:47 CEST (+0200)

20250623163336

Signerare

Sanja Sjögren (SS)
Hagabacken AB
Personnummer 8208172604
sanja@hagabacken.se
+46721794920

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANJA SJÖGREN"
Signerade 2025-04-29 10:09:25 CEST (+0200)

Lars Thagesson (LT)
Hagabacken Fastighets AB
Personnummer 195906157515
lars@hagabacken.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Tage Tagesson"
Signerade 2025-04-29 11:50:41 CEST (+0200)

Oscar Lekander (OL)
Hagabacken Fastighets AB
Personnummer 198507032475
oscar@hagabacken.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Sven Lekander"
Signerade 2025-04-29 10:08:54 CEST (+0200)

Bengt Kjell (BK)
Hagabacken Fastighets AB
Personnummer 195409164356
bengt.kjell@expassum.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt David Harry Kjell"
Signerade 2025-04-29 12:50:51 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250423163637

Verifikat

Transaktion 09222115557545436168

Jakob Pettersson (JP)
Hagabacken Fastighets AB
Personnummer 8612208234
jakob.pettersson@icahandlarna.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Jakob Pettersson"
Signerade 2025-04-29 10:46:23 CEST (+0200)

Torbjörn Persson (TP)
Hagabacken Fastighets AB
Personnummer 196311192535
torbjorn.persson@liljedahlgroup.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBJÖRN PERSSON"
Signerade 2025-04-29 10:08:53 CEST (+0200)

Gabriel Novella (GN)
Ernst & Young AB
Personnummer 198209040057
gabriel.novella@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL LEO NOVELLA"
Signerade 2025-04-29 14:48:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY