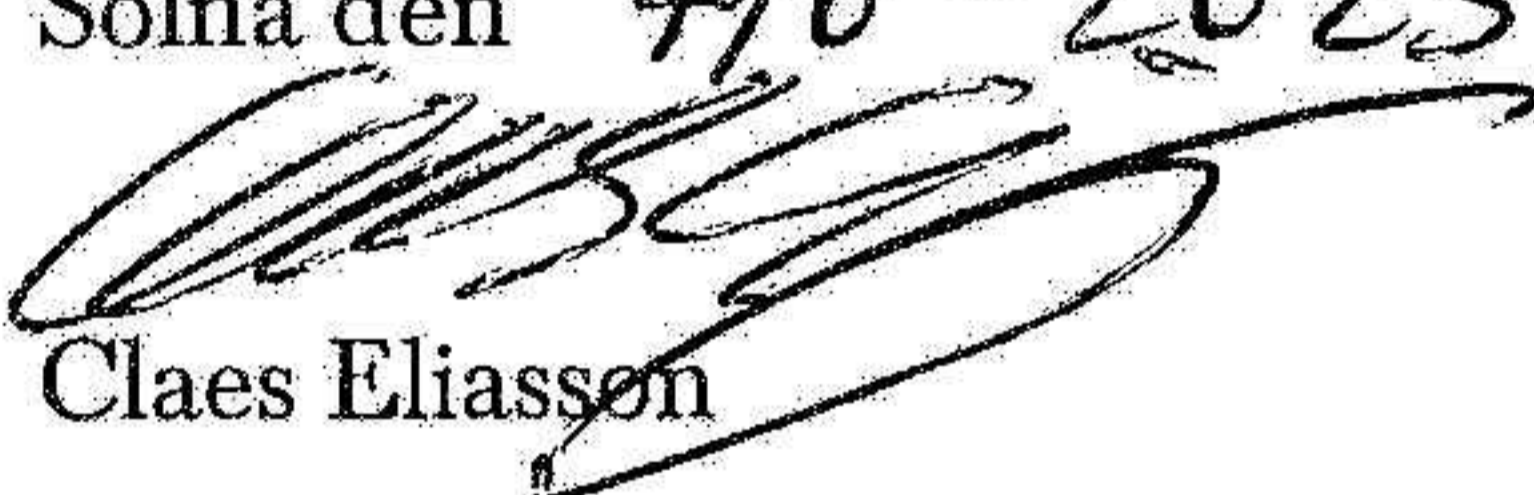


### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hammarby-Smedby 2 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-*06-07*. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna den *7/6-2023*  
  
Claes Eliasson

# Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31  
Hammarby-Smedby 2 AB, 556983-7668

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Hammarby-Smedby 2 AB avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och utvecklar fastigheten Hammarby-Smedby 1:474.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Junior Living Fyra AB, org nr 559155-0370, med säte i Solna.

För ytterligare information hänvisas till bolagets hemsida [www.juniorliving.se](http://www.juniorliving.se)

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget äger en fastighet direkt invid E4 i Upplands-Väsby norr om Stockholm. På fastigheten färdigställdes år 2021 ett fullservicehotell om 194 rum. Hotellet är uthyrt på ett långsiktigt hyreskontrakt till 2041-01-31 till hotelloperatören Ten-Hotel. Hotellbyggnaden färdigställdes i mars 2021 och operatören tillträdde och öppnade hotellet den 1:a april 2021.

Den stora negativa effekt Covid-19 pandemin innebar för hotellbranschen påverkade det under pandemin nyöppnade Ten-Hotel ännu mer negativt jämfört med branschsnittet. Som ett resultat av detta har avtal om tillfällig särskild hyresrabatt ingåtts med hotelloperatören. Något som i sin tur under 2022 tillfälligt reducerat hyresintäkterna.

Intäktsutvecklingen för hotelloperatören är positiv där beläggning och snittpriser succesivt ökar månad för månad.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för företaget att rapportera.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Belopp i kr 2019</b>
Antal anställda	-	-	-	-
Nettoomsättning	4 931 076	3 563 281	-	-
Resultat efter finansiella poster	-10 998 351	-6 770 120	-27 517	-58 730
Balansomslutning	214 021 068	219 589 700	202 903 482	40 006 374
Soliditet %	22	27	32	0
Avkastning på eget kapital	neg	neg	neg	neg
Avkastning på totala kapitalet	neg	neg	neg	neg

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 12.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

<b>Förändring eget kapital (kr)</b>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	50 000	-	58 191 898
Årets resultat			-10 998 351
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-</b>	<b>47 193 547</b>

Aktieägarna har lämnat ovillkorade aktieägartillskott som uppgår totalt till 65 100 000 kr (65 100 000 kr).

### Resultatdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	58 191 898
Årets resultat	-10 998 351
<b>Summa kronor</b>	<b>47 193 547</b>
Disponeras på följande sätt	
Balanseras i ny räkning	47 193 547
<b>Summa kronor</b>	<b>47 193 547</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

arkiv=20230628;2023062900340

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 931 076	3 563 281
Övriga rörelseintäkter		-	612 499
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 931 076</b>	<b>4 175 780</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-2 318 355	-1 911 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,4	-5 250 940	-3 934 568
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 638 219</b>	<b>-1 670 549</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		80	155 792
Räntekostnader och liknande kostnader		-8 360 212	-5 255 363
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 998 351</b>	<b>-6 770 120</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 998 351</b>	<b>-6 770 120</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 998 351</b>	<b>-6 770 120</b>

ank=20230628;2023062900341

JP LMD  
←  
H

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	146 052 032	147 557 882
Inventarier, verktyg och installationer	4	66 484 834	69 138 859
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>212 536 866</b>	<b>216 696 741</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	5	-	2 300 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>-</b>	<b>2 300 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>212 536 866</b>	<b>218 996 741</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 158 513	111 394
Övriga fordringar		79 609	193 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 289	206 290
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 339 411</b>	<b>511 175</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>144 791</b>	<b>81 784</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 484 202</b>	<b>592 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>214 021 068</b>	<b>219 589 700</b>

ank=20230628;2023062900342

JP  
S  
H

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (50 000 aktier)		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		58 191 898	64 962 018
Årets resultat		-10 998 351	-6 770 120
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>47 193 547</b>	<b>58 191 898</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 243 547</b>	<b>58 241 898</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,8	139 583 340	95 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>139 583 340</b>	<b>95 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 999 996	5 000 000
Leverantörsskulder		113 362	54 293
Skulder till koncernföretag		18 063 584	6 499 545
Skatteskulder		549 458	942 982
Övriga kortfristiga skulder		979 550	35 106 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 488 231	18 744 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 194 181</b>	<b>66 347 802</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>214 021 068</b>	<b>219 589 700</b>

ank=20230628;2023062900343

## NOTER (Kr)

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, utlägg och liknande avdrag.

#### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital.

#### Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan koncernbolag sker till marknadsmässiga villkor. Transaktioner med närstående avser administrationsbidrag och övriga intäkter från dotterbolag, utdelningar från dotterbolag, ränteintäkter och räntekostnader från och till dotterbolag samt fordringar och skulder från och till dotterbolag. Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare sker på marknadsmässiga villkor.

#### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 25, vilket innebär att låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar en betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

#### Skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Inga temporära skillnader har identifierats och uppskjuten skattefordran hänförlig till bolagets skattemässiga underskott har inte redovisats.



anl=20230628;2023062900344

## NOTER (Kr)

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Utgifter för löpande kostnader för pågående nybyggnad aktiveras i balansräkningen och klassificeras som pågående nyanläggning. När byggnadsarbetet har avslutats sker omklassificering av nedlagda kostnader till byggnad och planerliga avskrivningar påbörjas.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Komponentindelning av byggnaden kommer ske efter färdigställandet av byggnationen.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Företaget tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats:

### Byggnad och mark

Stomme	100
Yttertak	50
Fasad	75
Inre ytskikt	20
Hissar	30
Installationer	25
Markanläggning	20
Anslutningar	20

### Byggnadsinventarier

Inre ytskikt	20
Installationer	30
Badrum	25
Specialanpassningar	25
Markinventarier	20

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

7P WMD  
←

## NOTER (Kr)

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

### **Kundfordringar och övriga fordringar**

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Likvida medel**

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

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

Kortfristiga leverantörsskulder samt övriga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

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

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

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller 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 för att reglera åtagandet.

## NOTER (Kr)

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2022	2021
Antal	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	149 498 942	1 011 398
Anskaffningar	1 091 065	148 487 544
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>150 590 007</b>	<b>149 498 942</b>
Ingående avskrivningar	-1 941 060	-
Årets avskrivningar	-2 596 915	-1 941 060
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-4 537 975</b>	<b>-1 941 060</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>146 052 032</b>	<b>147 557 882</b>
Bokfört värde byggnad	140 322 646	141 660 841
Bokfört värde markanläggning	4 717 988	4 885 643
Bokfört värde mark	1 011 398	1 011 398
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>146 052 032</b>	<b>147 557 882</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	71 132 367	-
Anskaffningar	-	71 132 367
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>71 132 367</b>	<b>71 132 367</b>
Ingående avskrivningar	-1 993 508	-
Årets avskrivning	-2 654 025	-1 993 508
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-4 647 533</b>	<b>-1 993 508</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>66 484 834</b>	<b>69 138 859</b>

*Handwritten signature and initials*

## NOTER (Kr)

### Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 300 000	-
Tillkommande fordringar	-	3 300 000
Reglerade fordringar	-2 300 000	-1 000 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>2 300 000</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Amortering inom 2-5 år:		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 999 984	20 000 000
Amortering efter 5 år:		
Övriga skulder till kreditinstitut	115 583 356	75 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>139 583 340</b>	<b>95 000 000</b>

### Not 7 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterföretag till Junior Living Fyra AB, organisationsnummer 559155-0370, med säte i Solna.

Junior Living Fyra AB ingår i en koncern där My First Home Holding AB, org nr 559127-7354, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	100 000 000

### Not 9 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## NOTER (Kr)

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

---

Inga händelser av väsentlig betydelse för företaget finns att rapportera.

### Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

---

#### Soliditet

Summan av eget kapital och eget-kapital-delen i obeskattade reserver vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen.


#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till summan av genomsnittligt eget kapital inklusive eget-kapital-delen i obeskattade reserver.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen.

Solna den 7/6-2023

  
Jan Pettersson  
Styrelseordförande

  
Claes Eliasson

  
Magnus Bouveng

Min revisionsberättelse har avgivits den 7/6 2023

  
Henrik Lundin  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

## Hammarby-Smedby 2 AB

Organisationsnummer 556983-7668

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hammarby-Smedby 2 AB för år 2022-01-01--2022-12-31. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hammarby-Smedby 2 ABs finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Hammarby-Smedby 2 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisnings-principer som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hammarby-Smedby 2 AB för år 2022-01-01--2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Hammarby-Smedby 2 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 7/6 2023

Henrik Lundin  
Auktoriserad revisor