20240724113330

Högkullen Omsorgsfastigheter AB
Org nr 556763-0651

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Högkullen Omsorgsfastigheter AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-06-28.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2024-06-28

Annika Ekström

Högkullen Omsorgsfastigheter AB
Org nr 556763-0651

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året avyttrat en fastighet;
Totalt bokföringsmässigt värde för den avyttrade fastigheten uppgår till 1,6 mkr.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 13 064 tkr.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 25 117 tkr.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina fortsätter att skapa oro i världsekonomin samtidigt som den höga inflationen och ökande räntekostnader skapar osäkerhet inom finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Bedömningen görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns det risk för att förutsättningarna till fortsatt drift inte föreligger.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	tkr	53 943	50 107	50 693	58 068	71 241
Driftnetto	tkr	41 115	21 920	29 220	32 658	46 289
Balansomslutning	tkr	636 264	585 289	576 034	616 621	835 787
Soliditet	%	0,2	0,5	0,2	0,2	2,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	3 900 000
Balanserade vinstmedel	11 928 375
Årets resultat	-15 828 355
	kronor 20

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	20
	kronor 20

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Resultaträkning	**Not**	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	5	53 943	50 107
Övriga rörelseintäkter		2 991	1 385
Driftkostnader		-14 755	-12 668
Underhåll		-4 684	-14 728
Förvaltningsadministration		3 622	-2 174
Fastighetsskatt		-2	-2
Driftnetto	5	41 115	21 920
Centraladministration		-1 505	-577
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 546	-11 085
Resultat från försäljning av fastigheter		-1 292	-10 545
Rörelseresultat	6	27 772	-287
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-1 259	13 593
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-25
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 048	3 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-31 979	-14 787
Summa resultat från finansiella poster		-22 190	1 892
Resultat efter finansiella poster		5 582	1 605
Bokslutsdispositioner	10	-18 117	-4 053
Skatt på årets resultat	11	-3 293	870
Årets förlust		-15 828	-1 578

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	447 216	447 031
Inventarier, verktyg och installationer	13	73	84
		447 289	447 115
Finansiella anläggningstillgångar	14		
Andelar i koncernföretag	15	143 171	119 313
Fordringar hos koncernföretag	6, 16	43 067	0
		186 238	119 313
Summa anläggningstillgångar		633 527	566 428
Omsättningstillgångar	14		
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		28	268
Fordringar hos koncernföretag	6	46	0
Aktuella skattefordringar		891	892
Övriga kortfristiga fordringar		1 484	17 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		288	597
		2 737	18 861
Kassa och bank	17	0	0
Summa omsättningstillgångar		2 737	18 861
Summa tillgångar		636 264	585 289

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Balansräkning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 100	1 100
Fritt eget kapital	18		
Överkursfond		3 900	3 900
Balanserat resultat		11 928	441
Årets förlust		-15 828	-1 578
		0	2 763
Summa eget kapital		1 100	3 863
Obeskattade reserver	19	168	183
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	16 483	13 218
Summa avsättningar		16 483	13 218
Långfristiga skulder	14		
Skulder till koncernföretag	6, 21	189 556	113 869
Summa långfristiga skulder		189 556	113 869
Kortfristiga skulder	14		
Leverantörsskulder		167	4 272
Skulder till koncernföretag	6	414 318	433 214
Övriga skulder		255	476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 217	16 194
Summa kortfristiga skulder		428 957	454 156
Summa eget kapital och skulder		636 264	585 289

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Bundet eget kapital Uppskrivnings-fond	Bundet eget kapital Överkurs-fond	Fritt eget kapital Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	**1 100**	**-**	**3 900**	**-3 930**	**1 070**
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	4 371	4 371
Årets resultat och totalresultat		-	-	-1 578	-1 578
Eget kapital 2022-12-31	**1 100**	**0**	**3 900**	**-1 137**	**3 863**
Justering föregående år		-	-	1	1
Erhållna aktieägartillskott		-	-	13 064	13 064
Årets resultat och totalresultat		-	-	-15 828	-15 828
Eget kapital 2023-12-31	**1 100**	**0**	**3 900**	**-3 900**	**1 100**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 11 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Fritt eget kapital
Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Årets resultat
Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 136 710 tkr (123 646 tkr).

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Kassaflödesanalys	**Not**	**2023**	**2022**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		27 772	-287
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar m.m. materiella anläggningstillgångar		10 546	11 085
-Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		1 292	10 545
		0	0
Erhållen ränta		11 048	3 111
Erlagd ränta		-31 979	-14 787
Betald inkomstskatt		-27	-729
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		18 652	8 938
Förändring av kortfristiga fordringar		16 124	-16 280
Förändring av kortfristiga skulder		-25 199	37 633
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		9 577	30 291
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag	15	0	-392
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag	15	0	13 593
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-43 067	368
Förvärv/avyttringar av andelar i andra företag (netto)	12, 13	0	-25
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-13 997	-3 693
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 985	-10 545
Förändring av andra långfristiga fordringar (netto)		0	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-55 079	-669
Erhållna/Lämnade aktieägartillskott		-12 053	4 371
Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		57 555	-33 993
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		45 502	-29 622
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
Likvida medel infusionerade bolag		0	0
Likvida medel vid årets slut	17	0	0

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Noter

Not 1 Allmän information

Högkullen Omsorgsfastigheter AB med org nr 556763-0651 har sitt säte i Göteborg.

Bolaget är ett dotterföretag till Aktiebolaget Högkullen org nr 559002-5465 med säte i Stockholm.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Högkullen Omsorgsfastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

Högkullen Omsorgsfastigheter AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.
Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta
Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

RESULTATRÄKNING

Intäkter
Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Personal
Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

som inte är direkt förknippande med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Likvida medel
Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Upplåning
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.
Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter
Den externa värderingen av förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Koncernen har under året tillämpat 2-5 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.
Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisk
Ränterisk
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Valutarisk
Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

Likviditets- och finansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Kredit och motpartsrisk
Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.
Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Värdering av finansiella instrument
Klassificering och värdering av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument
Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärdevärderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not Finansiella risker.

Egetkapitalinstrument
Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Derivat
Klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar
Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde
För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 31 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv.

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hantering av kapitalrisk
Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Not 5 Operationella leasingavtal

	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	55 241	53 178
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	135 615	142 116
Förfaller till betalning senare än fem år	29 783	43 303
	220 639	238 597

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster avseende uthyrning av förvaltningsfastigheter. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor mellan med fast hyra samt avtalad indexuppräkning. 0-30 år

Operationella leasingåtaganden

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen.
Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-5 % ränta som betalas kvartalsvis.
Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.
Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		2023	2022
Försäljning	(tkr)	-	-
Inköp	(tkr)	3 264	1 986
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	414 318	433 214
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	46	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	187 702	113 869
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	43 067	-

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultatandel koncernföretag HB/KB	-249	391
Realisationsresultat vid försäljningar	0	13 201
Nedskrivningar	-1 010	0
Summa	-1 259	13 592

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter koncernföretag	11 015	3 111
Ränteintäkter	33	0
Summa	11 048	3 111

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader koncernföretag	-31 935	-14 759
Övriga räntekostnader	-44	-27
Summa	-31 979	-14 786

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	15	0
Lämnat koncernbidrag	-18 132	-4 421
Erhållet koncernbidrag	0	368
Summa	-18 117	-4 053

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-27	-1
Uppskjuten skattekostnad	-3 266	871
Total skattekostnad	-3 293	870
Redovisat resultat före skatt	-11 526	-2 448
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	2 374	504
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0	-1 337
Resultat KB/HB	-51	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3	562
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	0	0
Bokföringsmässiga avskrivningar	-2 172	0
Skattemässiga avskrivningar	2 497	0
Ej avdragsgillt räntenetto	-3 247	0
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-27	0
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-908	1 131
Justering uppskjuten skatt underskott	-1 760	0
Justering uppskjuten skatt carry forward ränta	0	5
Redovisad skattekostnad	-3 293	865

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	532 291	540 773
Inköp	13 966	0
Försäljningar och utrangeringar	-3 754	-8 482
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	542 503	532 291
Ingående ackumulerade avskrivningar	-85 259	-81 730
Försäljningar och utrangeringar	506	7 556
Årets avskrivningar	-8 313	-11 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 066	-85 259
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	-4 643
Återförd nedskrivning	0	4 643
Årets nedskrivningar	-2 221	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 221	0
Utgående restvärde enligt plan	447 216	447 032
Varav bokfört värde mark	42 878	43 015

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 836 mkr (948 mkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxerings-värden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Transaktion 09222115557520290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	212	212
Omräkningsdifferenser	-1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211	212
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127	-105
Avskrivningar	-11	-22
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138	-127
Utgående restvärde enligt plan	73	85

Not 14 Finansiella instrument

tkr, 2023-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar	28	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 484	0
Summa	**1 512**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	189 556	0
Leverantörsskulder	167	0
Övriga kortfristiga skulder	414 574	0
Upplupna kostnader	14 217	0
Summa	**620 026**	**0**

tkr, 2022-12-31	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
Finansiella tillgångar		
Hyresfordringar	268	0
Övriga kortfristiga fordringar	17 104	0
Summa	**17 372**	**0**
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	113 869	0
Leverantörsskulder	4 272	0
Övriga kortfristiga skulder	433 690	0
Upplupna kostnader	16 194	0
Summa	**585 397**	**0**

I ovanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Tkr, 2023-12-31	Noterade priser på aktiva marknader	Andra observerbara indata	Ej observerbar indata
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder värderade till verkligt värde			
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	189 556	0
Summa	**0**	**189 556**	**0**

Tkr, 2022-12-31			
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder värderade till verkligt värde			
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Övriga långfristiga skulder	0	113 869	0
Summa	**0**	**113 869**	**0**

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023.
Värdering till verkligt värde per 2022-12-31:
Jämförelse år
Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde
Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet.

Derivatinstrument
Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Likviditetsplaceringar
Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder
Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Skulder till kreditinstitut, Obligationslån, Företagscertifikat och Övriga långfristiga skulder. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Kortfristiga fordringar och skulder
För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	119 312	118 921
Förvärv	0	50
Försäljning	0	-50
Lämnade aktieägartillskott	25 117	0
Resultatfördelning HB/KB	-248	391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 181	119 312
Årets nedskrivningar	-1 010	0
Utgående redovisat värde	143 171	119 312

	Org nr	Säte
KB Borgstena Gruppbostäder	916894-3836	Borås
Småland LSS AB	559033-4230	Ljungby
Fjölebro Fastighetsförvaltning AB	556582-8042	Göteborg
LSS Bostäder i Sverige AB	559059-2241	Göteborg
Högkullen LSS Gotland AB	556933-1589	Göteborg
Högkullen Oldco Fastighets AB	559003-2339	Göteborg
Senioerbostäder i Sverige AB	556325-5255	Göteborg

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde 23-12-31	Bokfört värde 22-12-31
KB Borgstena Gruppbostäder	100	100		4 840	5 089
Småland LSS AB	100	100	500	15 452	15 452
Fjölebro Fastighetsförvaltning AB	100	100	1 000	13 760	13 760
LSS Bostäder Sverige AB	100	100	500	50	50
Högkullen LSS Gotland AB	100	100	50 000	13 089	13 089
Högkullen Oldco Fastighets AB	100	100	500	3 010	3 010
Seniorbostäder i Sverige AB	100	100	5 010	92 970	68 863
Summa				143 171	119 313

Not 16 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
- Tillkommande fordringar	43 067	0
- Avgående fordringar	0	0
- Omklassificeringar m m	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 067	0
Utgående redovisat värde	43 067	0

Not 17 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel i kassaflödesanalysen	0	0

Not 18 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Överkursfond	3 900
Balanserade vinstmedel	11 928
Årets resultat	-15 828
	0

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	0
	0

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Not 19 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	168	183
Summa	168	183

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	16 483	13 218
Summa uppskjuten skatteskuld	16 483	13 218

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Not 21 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	113 869	143 441
- Tillkommande skulder	75 687	0
- Avgående skulder	0	-29 572
- Omklassificeringar m m	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 556	113 869
Utgående redovisat värde	189 556	113 869

Not 22 Avtalade framtida tomträttsavgälder

Tomträttsavgälder är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Framtida avtalade tomträttsavgälder förfaller till betalning enligt nedan.

	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade tomträttsavgälder inom ett år	30	0
Avtalade tomträttsavgälder mellan ett och fem år	111	30
Summa	141	30

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DI

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman _____-___-___ för fastställelse.

Stockholm -

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Ernst & Young AB

Malin Ekman Lorentzon
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557620290770 Signerat MLL, AL, KK, LS, DT

Verifikat

Transaktion 09222115557520290770

Dokument

556763-0651 Högkullen Omsorgsfastigheter AB 2023 ÅR.pdf
Huvuddokument
31 sidor
Startades av Mia Valerius (MV)
Färdigställt 2024-06-27 20:07:43 CEST (+0200)

Initierare

Mia Valerius (MV)
mia.valerius@sbbnorden.se

Signerare

Malin Ekman Lorentzon (MEL)
malin.ekman-lorentzon@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN MATILDA EKMAN LORENTZON"
Signerade 2024-06-27 20:07:43 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)
annika.ekstrom@sbbnorden.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2024-06-19 23:24:55 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)
krister@sbbnorden.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"
Signerade 2024-06-20 09:39:09 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)
leiv@sbbnorden.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"
Signerade 2024-06-20 13:58:31 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557520290770

Daniel Tellberg (DT)
daniel.tellberg@sbbnorden.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2024-06-19 23:20:15 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 bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Högkullen Omsorgsfastigheter AB, org.nr 556763-0651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Högkullen Omsorgsfastigheter AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Högkullen Omsorgsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Högkullen Omsorgsfastigheter AB 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.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen av vilken det framgår att koncernen i vilken bolaget ingår påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Denna dokumentnyckel: LYSON-MWN2-QOVLB-BZMA2-8HEPK-NOGNE

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Högkullen Omsorgsfastigheter AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Högkullen Omsorgsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Malin Ekman Lorentzon
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: LYSO-W-JWNS2-4QVLB-BZMA2-8HEPK-KOGNE

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MALIN MATILDA EKMAN LORENTZON
Auktoriserad revisor
Serienummer: a7ebfe8a12962b[...]4a5189d0055ad
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-27 18:13:03 UTC

penneo:dokumentnyckel: YSOVF-4QVLB-BZMA2-BPEPK-KOGNE

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**