

# Årsredovisning

för

## Hemsö Skolfastigheter i Järvastaden AB

559017-4354

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hemsö Skolfastigheter i Järvastaden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 17 maj 2022



Nils Styf

# Årsredovisning

för

## Hemsö Skolfastigheter i Järvastaden AB

559017-4354

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Förändringar i Eget kapital	5
Kassaffödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7

Styrelsen för Hemsö Skolfastigheter i Järvastaden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Covid-19 Hemsö har analyserat bolagets väsentliga risker med anledning av den pågående pandemin. Hemsö har långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade. Hemsö har under perioden lämnat hyresrabatter till ett mindre antal hyresgäster med anledning av pandemin, dessa rabatter har inte uppgått till några väsentliga belopp. Bolagets hyresgäster verkar inom centrala funktioner i samhället och i fastigheterna bedrivs vård, skola, äldreomsorg samt verksamhet kopplat till polis och åklagare. Hemsös drifts-, underhålls- och administrationskostnader bedöms inte påverkas av pandemin. Hemsö har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkar bolagets finansnetto på kort sikt. Således görs bedömningen att Hemsös operativa kassaflöde inte i något väsentligt avseende kommer att påverkas.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	26 185	20 027	18 673	14 359
Resultat efter finansiella poster	-6 241	-9 261	-10 529	-4 301
Eget kapital	11 573	13 731	10 747	7 036
Balansomslutning	411 186	379 732	282 331	271 890

### Övriga upplysningar

#### Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 680 625
årets förlust	-2 157 893
	<b>11 522 732</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 522 732

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
Tkr			
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hysesintäkter	2, 3	26 185	20 027
Fastighetskostnader	4, 5	-4 895	-2 226
<b>Driftnetto</b>		<b>21 290</b>	<b>17 801</b>
Av- och nedskrivningar	6	-22 386	-22 384
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>-1 096</b>	<b>-4 583</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 145	-4 678
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 241</b>	<b>-9 261</b>
Bokslutsdispositioner	9	4 858	13 019
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 383</b>	<b>3 758</b>
Skatt på årets resultat	10	-775	-774
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 158</b>	<b>2 984</b>

### Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat	-2 158	2 984
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Summa årets resultat</b>	<b>-2 158</b>	<b>2 984</b>
Årets totalresultat	-2 158	2 984

✶

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11, 12	398 073	360 462
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>398 073</b>	<b>360 462</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>398 073</b>	<b>360 462</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	3 243	0
Fordringar hos koncernföretag		9 744	13 798
Övriga fordringar		79	5 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 113</b>	<b>19 270</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 113</b>	<b>19 270</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>411 186</b>	<b>379 732</b>

h

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 681	10 697
Årets resultat		-2 158	2 984
Summa fritt eget kapital		11 523	13 681
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 573</b>	<b>13 731</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15	2 573	1 798
Summa avsättningar		2 573	1 798
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		390 000	230 000
Summa långfristiga skulder		390 000	230 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 102	1 885
Skulder till koncernföretag		0	130 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 938	1 932
Summa kortfristiga skulder		7 040	134 203
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>411 186</b>	<b>379 732</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>50</b>	<b>10 697</b>	<b>10 747</b>
Årets resultat		2 984	2 984
<b>Summa totalresultat</b>		<b>2 984</b>	<b>2 984</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50</b>	<b>13 681</b>	<b>13 731</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>13 681</b>	<b>13 731</b>
Årets resultat		-2 158	-2 158
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-2 158</b>	<b>-2 158</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>11 523</b>	<b>11 573</b>

Klassificering av eget kapital

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 096	-4 583
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster	22 386	22 384
Erlagd ränta	-5 145	-4 678
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>16 145</b>	<b>13 123</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av rörelsefordringar	6 157	-47 926
Förändring av rörelseskulder	-127 163	132 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-104 861</b>	<b>97 476</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-59 997	-110 495
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-59 997</b>	<b>-110 495</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag	160 000	0
Erhållna/lämnade koncernbidrag	4 858	13 019
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>164 858</b>	<b>13 019</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

ank=20220603;2022060709676

b

## Noter

Tkr

### Not 1 Tilläggsupplysningar

#### Allmänna upplysningar

Hemsö Skolfastigheter i Järvastaden AB, org nr 559017-4354, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncern som Hemsö Skolfastigheter i Järvastaden AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169, med säte i Stockholm.

Hemsö Skolfastigheter i Järvastaden AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 28 april 2022 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 17 maj 2022.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Hemsö gör i nuläget bedömningen att Covid-19-pandemin inte i något väsentligt avseende kommer påverka Hemsös verksamhet eller bolagets finansiella ställning.

#### Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### 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.

##### 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. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

##### Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttringar, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

### Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### Leasade tillgångar

Tomträttsavtal samt arrendeavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

ank=20220603;2022060709678

9

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

#### **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.

#### **Andra finansiella skulder**

Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

#### **Finansiella instrument**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

#### **Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument**

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Kassaflödesanalys

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

#### Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

#### Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2021

Inga förändringar av IFRS har förekommit under året som har någon inverkan på bolagets finansiella rapporter.

#### 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.

#### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Skola	26 185	20 027
	<b>26 185</b>	<b>20 027</b>
<b>Nettoomsättningen per geografisk marknad</b>		
Öst	26 185	20 027
	<b>26 185</b>	<b>20 027</b>

#### Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att beakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. *Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.*

	2021	2020
Avtalade hyresintäkter inom ett år	30 043	25 153
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	120 254	121 661
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	665 528	658 831
	<b>815 825</b>	<b>805 645</b>

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Drift- och underhållskostnader	-3 504	-2 111
Tomträttsavgäld/Arrendeavgift	-1 234	0
Administrationskostnader	-157	-115
	<b>-4 895</b>	<b>-2 226</b>

**Not 5 Arvode till revisorer**

Samtliga kostnader avseende revision tas i koncernens moderbolag Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169.

**Not 6 Av- och nedskrivningar**

	2021	2020
Avskrivningar	-22 386	-22 384
	-22 386	-22 384

**Not 7 Leasingavtal**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 234 220 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	30 043	25 153
Senare än ett år men inom fem år	120 254	121 661
Senare än fem år	665 528	658 831
	815 825	805 645

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader	0	-1
Räntekostnader till koncernföretag	-5 145	-4 677
	-5 145	-4 678

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	4 858	13 798
Lämnade koncernbidrag	0	-779
	4 858	13 019

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2021	2020
Skatt på årets resultat		0
Justering avseende tidigare år		
Uppskjuten skatt temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt resultat på byggnader	-775	-774
Totalt redovisad skatt	-775	-774

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 383		3 758
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	0	21,4	-804
Ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter			0,0	0
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-56,0	-775	-0,8	30
Skatt hänförlig till tidigare år			0,0	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-56,0</b>	<b>-775</b>	<b>20,6</b>	<b>-774</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	421 109	310 614
Inköp	59 997	110 495
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>481 106</b>	<b>421 109</b>
Ingående avskrivningar	-60 647	-38 263
Årets avskrivningar	-22 386	-22 384
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-83 033</b>	<b>-60 647</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>398 073</b>	<b>360 462</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 727 707 tkr (561 378 tkr). För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet varje kvartal. Hemsö fastställer marknadsvärdena med hjälp av externt erhållna värderingar och Hemsös interna kalkylmodell. Värderingsmetoden grundar sig på 10–20-åriga kassaflödesanalyser utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. I värderingarna beaktas bästa nytta av fastigheternas användning. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Samma värderingsmetodik har använts för Hemsös samtliga fastigheter. Känslighetsanalyser för värderingarna görs på koncernnivå och återfinns i årsredovisningen för Hemsö Fastighets AB.

**Not 12 Avtalsenliga förpliktelser**

I bolaget finns avtalsenliga förpliktelser som ännu inte har redovisats i balans- eller resultaträkningen. Dessa förpliktelser avser investeringar för att utföra genomgripande ombyggnationer av befintliga fastigheter eller underhållsåtgärder.

	2021-12-31	2020-12-31
Investeringsprojekt	503	78 006
	<b>503</b>	<b>78 006</b>

### Not 13 Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Kundfordringar</b>		
Kundfordringar brutto	3 243	0
	<b>3 243</b>	<b>0</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Förfallna < 30 dagar	105	0
Förfallna > 90 dagar	3 139	0
	<b>3 243</b>	<b>0</b>

### Not 14 Antal aktier och kvotvärde

Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 50 000 kr. Antalet aktier uppgår till 50 000 st med ett kvotvärde om 1 kr.

### Not 15 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	1 798	1 024
Årets avsättningar	775	774
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 573</b>	<b>1 798</b>

### Not 16 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och obeskattade reserver klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

### Not 17 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 16,5 % (24,6) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

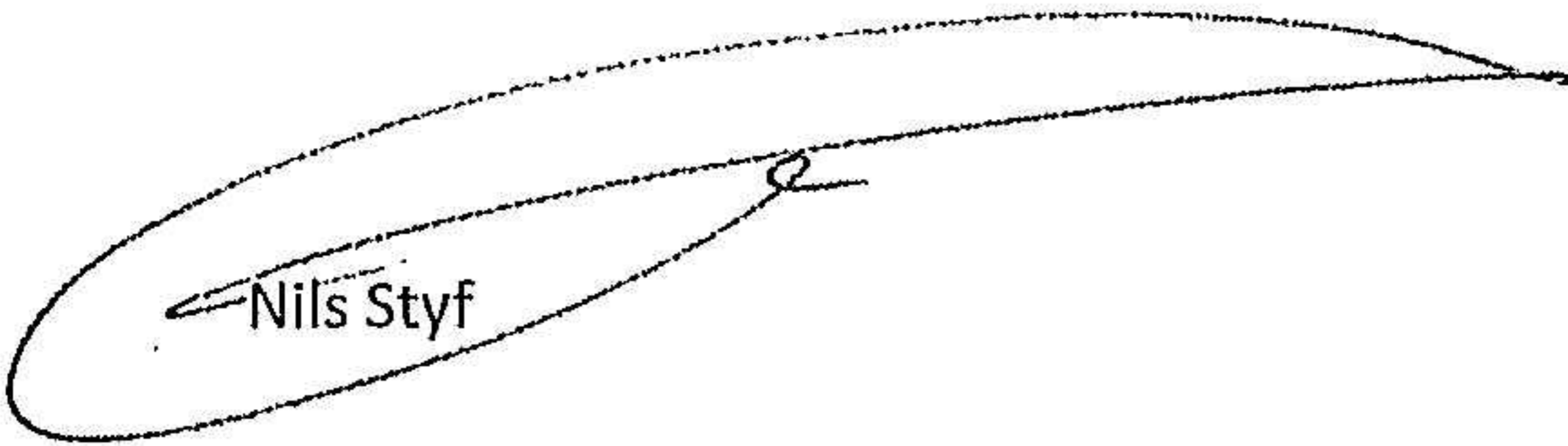
### Not 18 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Ställda säkerheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Hemsö Skolfastigheter i Järvastaden AB  
Org.nr 559017-4354

14 (14)

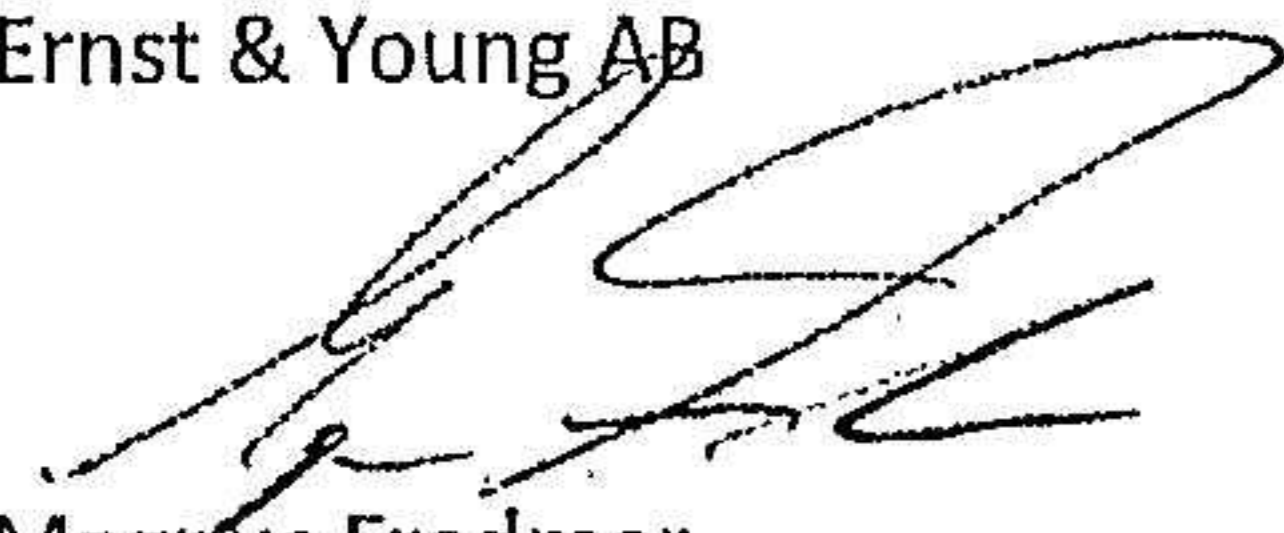
Stockholm den 28 april 2022



Nils Styf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2022

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

ank=20220603;2022060709684



Building a better  
working world

ank=20220603;2022060709685

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemsö skolfastigheter i Järvastaden AB, org.nr 559017-4354

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hemsö skolfastigheter i Järvastaden AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hemsö skolfastigheter i Järvastaden ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Hemsö skolfastigheter i Järvastaden 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 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.

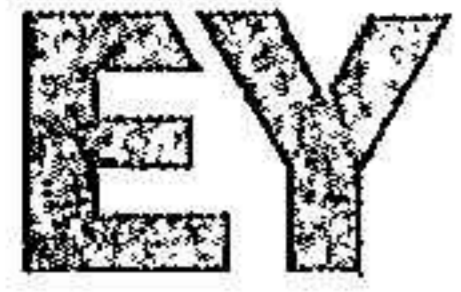
#### Revisorns ansvar

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. Risker 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.



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 Hemsö skolfastigheter i Järvastaden AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Hemsö skolfastigheter i Järvastaden AB enligt god revisorsd 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 styrelseledamoten 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 11 maj 2022

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor