

Årsredovisning

för

Företagsbostäder Sverige AB

556213-6241

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-13.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Daniel Stenbäck, Styrelseledamot
2025-07-07

Styrelsen och verkställande direktören för Företagsbostäder Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget hyr ut möblerade lägenheter till företag som ett alternativ till längre hotellvistelser. Antalet lägenheter uppgick vid årets slut till 1654. Lägenheterna är belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Helsingborg och Lund.

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Strawberry Living Operations AB (559439-0402). Moderföretaget i den minsta koncernen som företaget ingår i är Strawberry Living AS, Norge. Strawberry Living AS är ett helägt dotterbolag till Strawberry Hotels AS. Moderföretag i den största koncernen som Strawberry Living AS ingår i är Strawberry Holding AS, Norge.

Säte

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättningen har under 2024 påverkats negativt av omvärdsfaktorer som medfört minskat antal konsulter som är i behov av temporärt boende. Bolaget har dessutom aktivt minskat antalet lägenheter de senaste åren, vilket medfört minskad omsättning. Minskningen av antalet lägenheter är genomförd för att säkerställa en bättre balans mellan utbud och efterfrågan, och ska leda till ett bättre resultat på sikt.

Under räkenskapsåret har bolaget erhållit 179 tkr i övriga intäkter. Övriga intäkter avser offentliga stöd och bidrag samt vinst vid avyttring av inventarier.

Framtida utveckling

Bolaget och koncernen har hyreskontrakt i flera stora städer i Sverige. Det är en bra fördelning av allt från små studiolägenheter till stora bostäder på fem rum och kök. Koncernen arbetar aktivt med att underhålla och förvalta lägenheterna samt att tillmötesgå kundernas efterfrågan och önskemål om läge och storlek. Man har fastställda riktlinjer för att säkerställa och minimera kreditrisker mot kunder. Bolaget kommer framöver att aktivt minska sitt bestånd för att ytterligare minimera de risker som föreligger vid svängningar i beläggningsgraden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	257 117	299 401	335 777	278 958
Resultat efter avskrivningar	-45 744	-51 418	-30 825	-54 826
Resultat efter finansiella poster	-45 870	-51 951	-30 894	-54 910
Balansomslutning	232 530	130 592	143 097	130 169
Soliditet (%)	65,47	41,60	10,88	19,63
Medelantal anställda	36	45	45	40

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	15 094	27 849	43 062
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			27 849	-27 849	0
Årets resultat				103 003	103 003
Belopp vid årets utgång	100	20	42 943	103 003	146 065

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	42 942 317
årets vinst	103 002 992
	145 945 309

disponeras så att i ny räkning överföres	145 945 309
	145 945 309

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	257 116 515	299 400 558
Övriga rörelseintäkter	5	179 143	0
		257 295 658	299 400 558
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6, 7	-273 146 132	-314 214 622
Personalkostnader	8	-21 019 186	-23 736 452
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 848 720	-12 867 612
Övriga rörelsekostnader		-26 230	0
		-303 040 268	-350 818 686
Rörelseresultat	4	-45 744 610	-51 418 128
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		397 301	207 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 487	-740 069
		-126 186	-532 948
Resultat efter finansiella poster		-45 870 796	-51 951 076
Bokslutsdispositioner	9	175 737 377	87 151 406
Resultat före skatt		129 866 581	35 200 330
Skatt på årets resultat	10	-26 863 648	-7 351 534
Årets resultat		103 002 992	27 848 797
Ej bokfört resultat		-59	-1

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	8 971 473	17 402 471
		8 971 473	17 402 471
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	12	0	26 830 987
		0	26 830 987
Summa anläggningstillgångar		8 971 473	44 233 458
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 592 707	30 885 356
Fordringar hos koncernföretag		172 189 104	29 716 822
Aktuella skattefordringar		337 462	264 531
Övriga fordringar		2 729 245	3 545 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 322 659	21 766 395
Summa kortfristiga fordringar		223 171 177	86 178 721
<i>Kassa och bank</i>		387 577	179 871
Summa omsättningstillgångar		223 558 754	86 358 592
SUMMA TILLGÅNGAR		232 530 227	130 592 050

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		42 942 317	15 093 522
Årets resultat		103 002 992	27 848 797
		145 945 309	42 942 319
Summa eget kapital		146 065 309	43 062 319
Obeskattade reserver	14	7 778 223	14 189 458
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		32 661	0
Summa avsättningar		32 661	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	15	500 290	260 707
Summa långfristiga skulder		500 290	260 707
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 649 552	18 568 445
Skulder till koncernföretag		19 866 799	152 970
Övriga skulder		11 149 069	15 571 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	38 488 383	38 787 056
Summa kortfristiga skulder		78 153 803	73 079 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 530 286	130 592 051
Ej bokfört resultat		-59	-1

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-45 870 796

-51 951 076

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

8 848 720

12 867 612

Betald skatt

-74 629

69 041

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-37 096 705

-39 014 423

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-649 092

8 358 362

Förändring av kortfristiga fordringar

-120 106 716

-41 386 662

Förändring av leverantörsskulder

-9 918 893

-23 188 173

Förändring av kortfristiga skulder

-3 163 285

-9 606 911

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-170 934 691

-104 837 807

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-89

-217

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

293

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-89

76

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 367 818

7 872 226

Erhållna aktieägartillskott

117 882 000

103 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

119 249 818

110 872 226

Årets kassaflöde

-51 684 962

6 034 495

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

179 871

11 210 147

Likvida medel vid årets slut

-51 505 091

17 244 642

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i huvudsak av intäkter från logi av hotelllägenheter. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, retur, provisioner och liknande avdrag. Intäktsreduktioner redovisas netto som en reduktion av nettoomsättningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Inventarier: 3-7 år

Mjuk & Hårdvara 3-5 år

Förbättringsutgift på annans fastighet: 10 år, dock maximalt hyresavtalets längd.

Bedömda *nyttjandeperioder* och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid *utrangering eller avyttring*, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Offentliga bidrag

Redovisning av statliga stöd har skett när det förelegat rimlig säkerhet att de villkor som är förknippade med stöden kommer att uppfyllas.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Not 3 Eventualförpliktelser

Bolagets bedriver hotellliknande verksamhet genom att i huvudsak hyra ut bostäder under kortare och begränsad tid till företag och organisationer. Trots ett antal förhandsbesked och rättsfall frändomstolar i Sverige och EU kvarstår i vissa fall osäkerhet om i vilken utsträckning olika tjänster ärmervärdesskattepliktiga. Avhängig Skatteverkets och domstolars tolkning av rättsläget under de senaste fem åren kan bolaget komma att drabbas av tillkommande mervärdeskatt. Styrelsen bedömning är att risken för att bolagets kan komma att drabbas av tillkommande kostnader är liten. Något belopp kan inte anges.

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Försäljningen som avser koncernföretag	365 002	720 567
Inköp som avser koncernföretag	45 430 894	46 092 061
	45 795 896	46 812 628

Not 5 Offentliga bidrag

	2024	2023
Kompensation för sjuklönekostnader	7 830	0
	7 830	0

Not 6 Leasingavtal

I redovisningen utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheter/lokaler. Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	139 628 647	196 230 992
Senare än ett år men inom fem år	225 804 907	559 235 395
Senare än fem år	7 351 716	68 737 644
	372 785 270	824 204 031

Not 7 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	60 700	57 600
Övriga tjänster	0	3 790
	60 700	61 390

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	20	24
Män	16	21
	36	45
Löner och andra ersättningar		
Lön övriga anställda	14 327 694	16 184 044
Övriga ersättningar	197 370	995 866
	14 525 064	17 179 910
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	1 257 013	1 164 284
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 526 597	5 073 074
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	308 618	319 184
	6 092 228	6 556 542
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	20 617 292	23 736 452
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	40 %
Andel män i styrelsen	67 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	75 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	25 %

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	169 326 142	82 000 000
Förändring av överavskrivningar	6 411 235	5 151 406
	175 737 377	87 151 406

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Årets aktuella skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-66 431	130 719
Förändring av uppskjuten skatt avseende skattemässiga underskottsavdrag	26 930 078	7 220 815
Totalt redovisad skatt	26 863 647	7 351 534
Avstämning av effektiv skatt		

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		129 866 640		35 200 329
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-26 752 528	20,60	-7 251 268
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-111 133		-100 266
Skatteeffekt av tidigare års underskott		14		0
Redovisad effektiv skatt	20,69	-26 863 647	20,88	-7 351 534

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 084 166	150 671 452
Inköp	88 674	216 544
Försäljningar/utrangeringar	-10 615 106	-803 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 557 734	150 084 166
Ingående avskrivningar	-132 681 695	-121 085 776
Försäljningar/utrangeringar	10 944 154	1 271 693
Årets avskrivningar	-8 848 720	-12 867 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 586 261	-132 681 695
Utgående redovisat värde	8 971 473	17 402 471

Not 12 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	26 830 987	34 182 521
Skattemässiga underskottsavdrag	-26 930 078	-7 220 815
Temporära skillnader	66 431	-130 719
Belopp vid årets utgång	-32 660	26 830 987

Årets uppskjuten skatt på tkr 33 avser avdragsgilla temporära skillnader avseende förbättringsutgifter på annans fastighet. Förra året fanns det även ett skattemässig underskottsavdrag på trk 130 727 som i sin helhet beaktats vid beräkningen av den uppskjutna skattefordran.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	15 728 368	21 259 295
Övrigt	594 291	507 101
	16 322 659	21 766 396

Not 14 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	7 778 223	14 189 458
Uppskjuten skatt	32 661	0
	7 810 884	14 189 458

Not 15 Långfristiga skulder

Förfaller inom fem år efter balansdagen.

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga långfristiga skulder	500 290	260 707
	500 290	260 707

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Löner och sociala avgifter	3 332 433	3 865 662
Förutbetalda hyresintäkter	31 649 797	30 637 150
Övriga upplupna poster	3 506 093	4 284 244
	38 488 323	38 787 056

Not 17 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Strawberry Living Operations AB (559439-0402), säte Solna. Moderföretag i den största koncernen som bolaget ingår i och där koncernredovisning är upprättad är Strawberry Holding AS, 985 430 764, i Norge. Årsredovisningen finns på regnskapsregistret i Brønnösund, Norge.

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser utöver den normala dagliga verksamheten.

Stockholm, enligt efterföljande digital signatur

Daniel Stenbäck
Daniel Stenbäck
Styrelseordförande
2025-05-21

Bjørn Arild Wisth
Bjørn Arild Wisth
Styrelseledamot
2025-05-21

Trine Marsdal
Trine Marsdal
Styrelseledamot
2025-05-21

Mattias Stengl
Mattias Stengl
Verkställande direktör
2025-05-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-11

Deloitte AB

Leo Doherty
Leo Doherty
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Företagsbostäder Sverige AB

Org.nr 556213-6241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Företagsbostäder Sverige AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Företagsbostäder Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Företagsbostäder Sverige AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Företagsbostäder Sverige 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt efterföljande digital signatur 2025-06-11

Deloitte AB

Leo Doherty
Leo Doherty
Auktoriserad revisor