

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Hemgården Investmentaktiebolag**  
556782-3629

Räkenskapsåret  
2021-05-01 – 2022-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Hemgården Investmentaktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-10-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-10-31

  
Marcus Lindblom

2022110807470



*Koncern - och Årsredovisning*

för räkenskapsåret

2021-05-01 till 2022-04-30

Styrelsen för Hemgården Investmentaktiebolag avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 – 2022-04-30.

## Förvaltningsberättelse

### Historisk återblick med framtiden i fokus

Alla hus ser inte likadana ut. Detsamma gäller naturligtvis även för bygg- och fastighetsbolag. Vid en första anblick kan bolag se ganska lika ut, men tittar man närmare blir skillnaderna tydligare.

Hemgården bidrar till att förädla samhället genom sina bostadsområdens funktioner och skönhetsvärden. Tillväxt sker när kunskapsintensiva människor förenas, samtidigt som övriga invånare inspireras till utveckling. Genom tillväxtfrämjande bostadsproduktion stimuleras ett mer kunskapsintensivt näringsliv såväl som forskning och utveckling.

De bostadsområden som färdigställs idag kommer inte bara att spegla befintlig samhällsstruktur utan bli en del av vår samhällsutveckling. Genom förståelse för den kontext och den ständiga förändring och utveckling som sker blir det möjligt för Hemgården agera långsiktigt och förutseende med kommunens planer, investeringar och utbud av servicetjänster.

Ett varumärke uttrycker ytterst företagets värderingar och ska kunna ge ett löfte till våra kunder och en vision inför framtiden. Ett sådant varumärke ska vara både stabilt och levande för att kunna förändras med samhället och tiden. Ett sådant löfte måste alltid hållas. Denna syn på varumärket är förpliktigande och visar ytterst vilka värderingar vårt företag står för genom vårt varumärke ”Hemgården”. Koncernen styrs utifrån värderingar som seriositet, professionalism och långsiktighet, där vardagsbeslut fattas med ledning av våra mål och uttalad policy.

### Ekonomiskt världskrig – Geopolitisk oro

Under verksamhetsåret har president Vladimir Putin gett order om en invasion av det europeiska och demokratiska landet Ukraina samtidigt som Förenta Nationernas säkerhetsråd uppmanade Ryska Federationen att avstå. Konsekvenserna av kriget i Ukraina och det försämrade säkerhetspolitiska läget är svåra att överblicka. Omfattande ekonomiska sanktioner från ett stort antal demokratiska länder och den europeiska unionen har riktats mot den ryska federationen som har svarat med ekonomiska motsanktioner. Ett stort antal demokratiska länder förser Ukraina med vapen, ammunition och ekonomiskt bistånd. NATO sänder trupper till de länder som ingår i alliansen och gränsar till Ukraina. Sverige och Finland har övergivet sin alliansfrihet och ansökt om medlemskap i NATO. Kraftig militär upprustning sker i hela Europa.

Europa har fått ekonomiskt världskrig, krigsinflation och energikris samtidigt med snabba och kraftiga räntehöjningar från pragmatiska centralbanker i den mån dessa kan påverka. I denna situation är det lätt att se många europeiska politiker som yrvaket vaknar upp med ett konstaterande av osunda energiberoenden, där den klassiska spänningen mellan öst och väst mer ha förvandlats till en djupare konflikt mellan demokrati och olika former av diktaturer.

Informationen om den ryska ”militära specialoperationen” i Ukraina som enligt den ryska federationen inte är ett krig börjar mer och mer farsartat påminna om den gamla Irakiska informationsministern ”Bagdad – Bob” under Irakkriget för dom som har gått minne. Stora världsekonomier som Indien och Kina synes allt mer försiktiga med sin ryska koppling i takt med att krigets grymheter blir

långvarig och massgravar från tidigare ryssockuperade områden grävs upp med efterföljande utredningar från FN gällande ryska krigsbrott. Idag synes huvudsakligen de internationellt föga smickrande länderna som Vitryssland, Nordkorea, Iran och Syrien öppet stödja Ryssland.

Oavsett utgången av kriget med Ukraina synes den ryska federationen redan ha förlorat och kommer inte bara att drabbas av isolering utan även uppfattas som parialand från västvärlden under lång tid om inte regimskifte sker. Västvärlden ser nu Ryssland som en opålitlig och olämplig handelspartner innebärande att Ryssland kommer att försöka utveckla sina relationer med Asien istället med betoning på Kina och Indien, där billig rysk energi i form av kol, gas och olja erbjuds medan Europa kämpar med skenande energipriser. Ryssland går en framtid till mötes som Asiens egna "skaffer" av råvaror där kunderna köper vad man för tillfället önskar.

### Marknadsbedömning

Effekterna på världsekonomin är stora och svåra att överblicka både på kort och lång sikt. En omfattande pandemi följt av ett ekonomiskt världskrig och åtföljande energikris är ett faktum, där riskerna för en hårdlandning av ekonomin i nuläget bedöms större än en mjuklandning. Bankerna gör alltjämt höga vinster och är välkapitaliserade. God likviditet finns i det finansiella systemet.

Trots detta är intresset för finansiering av fastigheter och fastighetsprojekt dämpat, vilket syns genom högt ställda krav i kombination med hög kreativitet för olika kovenant villkor. Med facit i handen ligger det nära till hands att uppfatta riksbankens agerande tillsammans med övriga centralbanker i väst inte bara ha hållit räntan för låg utan även för länge i kombination med kraftigt ökad penningmängd; vilket sammantaget har lett till ett flertal problem: såsom kraftiga uppgångar i realltillgångar, överbelåning, felallokering av resurser och snabbt växande klyftor för att nämna några.

Det är mycket som tyder på att inflationstrycket vi nu upplever grundas på obalanser i utbud och efterfrågan under och efter pandemin, Rysslands krig mot Ukraina samtidigt som det finns en stark efterfrågan som kombineras med stora problem på europeiska energimarknaden. Sverige och många utvecklade ekonomiska länder med oss har gått in i en ekonomisk recession med låg BNP tillväxt och hög inflation, vilket är en farlig kombination. Nu återstår endast att arbetslösheten skulle öka kraftigt för att vi ska befinna oss i en stagflationsekonomi, men det torde centralbankerna försöka undvika med näbbar och klor. Mot denna bakgrund är vårt huvudscenario att de flesta centralbankerna kommer att höja räntorna så mycket de kan för att dämpa inflationen, men inte så mycket att arbetslösheten ökar kraftigt. Där bedöms gränsen gå.

Riskerna på nedsidan är dock betydande avseende den ekonomiska utvecklingen. Osäkerheten är huvudsakligen kopplad till (a) energikrisen, (b) inflationens utveckling, (c) åtstramningen utav penningpolitiken och (d) det säkerhetspolitiska läget i vårt närområde.

Den samlade bedömningen är dock att Sverige går in i en lågkonjunktur med betydande osäkerhet vad gäller djup, längd och samhällseffekter. För Sverige är huvudscenariot att styrräntan toppar på 2–3 procent under 2023. Även om detta inte är någon egentlig "räntechock" tror vi ändå att bostadspriserna i Stockholm kommer från sina toppnivåer att falla med ca 25% med ett osäkerhetsintervall om plus minus 5% under 2023/2024.

Risken att Sverige skulle hamna i en löneinflation bedöms som låg. De större fackförbunden är ansvarsfulla och önskar inte den utvecklingen med de nackdelar som följer även om mindre fackförbund kan ha en avvikande uppfattning med en splittrad avtalsrörelse som följd. Med detta synsätt följer att hyreshöjningarna i allmännyttan blir förhållandevis låga och kommer

2022110807473

kostnadsmissigt inte fullt ut att kompensera de fastighetsägare som inte vidtagit energibesparande åtgärder. För kommersiella fastighetsbolag ser situationen annorlunda ut med åtföljande kraftiga hyreshöjningar baserat på deras koppling till KPI som kan matcha den kraftiga ökningen av räntekostnaderna. I dessa bolag är risken mer mot högre vakanser beroende på hyresgästernas förmåga att hantera den höga inflationen och vikande efterfrågan.

### Hemgården

Under verksamhetsåret har en av de större entreprenörerna på den svenska bostadsmarknaden orsakat ett omfattande entreprenadfel som underentreprenör till Hemgården Bostadsaktiebolag som kontraktenslignat hade slutbetalt entreprenaden, men efter ca 4 månader framkom felet. Efter besiktning av certifierad teknisk besiktningsman reklamerades felet och krav mot underentreprenören ställdes av Hemgården under garantitiden innebärande att någon framtida negativ kassaflödespåverkan hänförlig till entreprenadfelet inte kan uppkomma för Hemgården.

Oaktat detta har Hemgården av försiktighetsskäl och enligt god redovisningssed satt ned sin fordran till 0 kronor och följdriktigt belastat årets resultat i Hemgården Bostadsaktiebolag med 120 miljoner kronor samtidigt som moderbolaget lämnat ett villkorat aktieägartillskott på motsvarande belopp som ska återbetalas när finansiellt utrymme finns. Hemgården kommer att verka för skademinimering och för löpande samtal med entreprenören i fråga. Trots en engångsnedskrivning om 120 miljoner kronor mot eget kapital redovisar koncernen en vinst om drygt 22 miljoner kronor, vilket visar Hemgårdens styrka.

Hemgårdgruppen fortsätter att fokusera på sin kärnverksamhet och utveckla traditionella bostadsprojekt, men även specialbostäder såsom skyddat boende, trygghetsboende, gruppboende och äldreboende för egen förvaltning.

### Miljö – och samhällsansvar

Byggnader och byggindustrin står för ca 40% av världens energiförbrukning och 33% av världens utsläpp av växthusgaser.

#### *Miljöansvar*

När det gäller miljöansvar har Hemgården valt att genomföra all nyproduktion av bostäder med en klimatpositiv produktionsmetod. Genom att exempelvis tillämpa klimatsmarta träprodukter kan mängden koldioxid som lagras i produkterna vara flera gånger större än de utsläpp av växthusgaser som sker vid produktionstillfället innebärande en klimatpositiv verksamhet.

Produktionen av Hemgårdens prefabricerade byggnader sker dessutom nästan uteslutande i uppvärmda lokaler där ca 90% av energibehovet sker med egenproducerad bioenergi från träindustrin och eller solenergi.

#### *Samhällsansvar*

När det gäller samhällsansvar har Hemgården valt att genomföra all nyproduktion i svenska husfabriker där det trä som används kommer från nordiska skogar. Personer med olika funktionsnedsättning är i lämplig omfattning delaktiga i den svenska husproduktionen. Samarbete sker endast med bolag som delar våra värderingar och där en del av varje projektöverskott går till Rädda Barnen.

Hemgårdens fokus på miljö och hållbarhet när fastigheterna utvecklas ger låga energikostnader innebärande att vi kvalificerar oss för "gröna lån". Majoriteten av de förvaltningsfastigheter som Hemgården äger och förvaltar har en löpande driftskostnad som är reducerad med 60 - 70%.

### **Befintliga förvaltningsfastigheter**

Hemgårdens samtliga förvaltningsfastigheter är i gott skick och ger positivt kassaflöde till verksamheten efter många år av investeringar i bl. a. omfattande energibesparingsåtgärder.

### *Överlåtelse av projektportfölj – 1,8 miljarder SEK*

Hemgårdsgruppen fortsätter att fokusera på sin kärnverksamhet och utveckla bostadsprojekt. Koncernen fortsätter att redovisa goda resultat både vad avser tillväxt, lönsamhet och projektportfölj. Framtiden ser alltjämt god ut.

Under sommaren 2021 har Hemgården avyttrat fastigheter innehållande bostadsprojekt och färdigställda specialbostäder för ca 1,8 miljarder kronor med en initial marginal om ca 8 % eller ca 150 miljoner kronor som gottskrivits koncernen under detta verksamhetsår och nästa. Därtill ska även 50% av överskottet löpande utbetalas som tilläggsköpeskilling för de bostadsprojekt som ännu inte färdigställts.

Hemgårdens strategi att förvärvat strategiskt belägna exploateringsfastigheter för nyproduktion av bostadslägenheter och olika former av specialboende har varit framgångsrik.

Trots ovanstående överlåtelse av projektportfölj finns betydande exploateringsfastigheter och byggrätter kvar inom koncernen för bostadsproduktion och olika former av specialboende i Stockholmsregionen i goda lägen, vilket borgar för en god framtida utveckling av koncernen.

Viktiga faktorer som bidragit till vår framgång är kombinationen av korta beslutsvägar och beslutsprocesser. Kontinuerliga och korrekta beslut har visat sig vara en klar konkurrensfördel gentemot konkurrerande bolag. Men, viktigast och störst av allt är en närvaro och engagemang från medarbetare som inte kan köpas för pengar.

Hemgården har väl utvecklade administrativa system och rutiner. Detta innefattar sammanhållande system för kalkylering, upphandling, budgetering samt redovisning av projekt med kontrollfunktioner och avvikelseanalys i varje led. Dessa system har implementerats på ett effektivt sätt och fallit väl ut.

Tillväxten som sådan har naturligtvis inneburit utmaningar för en organisation som både är relativt ung och till antalet anställda få. Trots detta har vi kraftigt förbättrat och bibehållit många av koncernens viktiga nyckeltal; såsom lönsamhet, soliditet och likviditet.

Nyckeln till ökad lönsamhet ligger i specialisering och minskat allbyggande. Hemgården skall fortsätta utveckla sina förvaltningsfastigheter och bostadsprojekt med helhetsåtagande som ledstjärna.

### **Information om koncernens verksamhet**

Det gångna verksamhetsåret har koncernen renodlats i riktning mot fastighetsförvaltning som fördjupats inom området specialboende och gett gott resultat. Den stora försäljningen av projektportföljen har varit omfattande. Färdigställande av renoverade bostadshyreshus med åtföljande uthyrning går planenligt.

Storstockholm växer alltjämt med storleksordningen av Jönköping vart 5:e år innebärande att bostadsmarknaden kommer att stabiliseras igen och utrymmet för nyproduktion förbättrats med tiden.

Hemgården arbetar alltså med en slimmad organisation och konkurrenskraftiga produktionsmetoder i kombination med mindre och yteffektiva bostäder som ger ett mervärde för våra kunder.

Hemgårdskoncernen är verksam inom affärsområdena fastighetsförvaltning och markexploatering. Fokus ligger på produktion av bostadsgrupper och flerfamiljshus.

Affärsidén är att skapa sunda, ekonomiska och vackra bostäder.

Koncernen erbjuder även prisvärda bostäder åt alla bostadskonsumenter med tonvikt på en yngre generation och förstagångsköpare samt olika former av specialboenden. Utbudet av bostäder skall kännetecknas av mångfald. Detta innebär stor valfrihet avseende upplåtelseform, storlek, läge och standard, men även möjlighet att påverka sin egen boendekostnad. Hemgården är idag inte bara en lokal aktör i Stockholm utan finns även representerad på andra marknader som uppvisar tillväxt i Sverige.

Sammantaget bedriver företagsgruppen en utpräglad nischverksamhet i kombination med ett utvecklat konceptuellt program; där specialisering och kostnadseffektivitet i kombination med hög kompetens utgör dess tre grundpelare.

Det konceptuella programmet resulterar i en byggmästarverksamhet som sammantaget är högkvalitativ, effektiv och konkurrenskraftig; där produktionen kännetecknas av:

- ⇒ Kort produktionstid på byggarbetsplatsen
- ⇒ Ekologisk och fuktfri byggnation
- ⇒ Bra pris och kvalitérelation
- ⇒ Hög prefabriceringsgrad
- ⇒ ”Just in time”-leveranser

### **Tradition och nytänkande**

Hemgården skapar framtidens möjligheter genom att förena tradition med nytänkande på ett välbalanserat sätt. För ledningen innebär det en ständigt pågående process med att utveckla organisationens kunskap och affärsmannaskap, så att hela företaget kan bibehålla och utveckla sitt kundinriktade synsätt.

Fastigheter förvaltas med omtanke om miljön och byggnadestetiska värden, där hänsyn tas till platsens och byggnadens historia. Kvalitetshänsyn genomsyrar exteriöra detaljer och lösningar som skräddarsys för fastigheterna.

Vi anser att okänslig och oestetisk storskalighet i produktionen hämmar individualism och kreativitet, samtidigt som nyckeln till lönsamhet ligger i specialisering och minskat all-byggande.

### **Kort- och långsiktiga mål**

Genom att Hemgården både är en aktiv ägare och investerare skapas en gemensam vision och gemensamma värderingar. Detta leder till att en stark företagskultur skapas, så att både kort- och långsiktiga mål kan nås.

### *Kundorientering och erfarenhet*

Hemgården är ett kund- och serviceorienterat företag. Därför bygger vår centrala värdegrund på kvalitet. De senaste 25 åren har vi medverkat till produktion och planläggning av närmare 5 000 bostäder och förvärvat stort kunnande inom kundorienterad fastighetsförädling som utgår ifrån ett industriellt miljö- och kvalitetsarbete.

### **Hemgårdens verksamhet är organiserad i följande affärsområden:**

- *Förvaltningsverksamhet*, som omfattar innehav av centralt belägna projekt- och förvaltningsfastigheter.
- *Projektverksamhet*, som omfattar markförädling för bostadsändamål och åtföljande nyproduktion på våra exploateringsfastigheter.

### **Tillväxt och utveckling**

Tillväxt används för att skapa en starkare position och minskad riskprofil, där stor volym inte är viktig i sig. Så fort som möjligt ska lönsamhet i varje projekt genereras, vilket får den naturliga konsekvensen att kostnaderna alltid måste anpassas.

Utveckling av fastigheter är en kontinuerlig process som innebär att löpande förvärva och förädla, för att därefter försälja eller förvalta. Projekten är ofta kapitalkrävande och innehåller olika faser där mervärden skapas. En effektiv hantering av kassaflödet är en central uppgift för ledningen, då de kapitalkrävande bostadsprojekten ofta löper över lång tid. Organisationen är uppbyggd för att i samtliga projektfaser stödja och stimulera ett koncernmässigt optimalt kassaflödestänkande, då utveckling och förädling sker med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdeutveckling för hela koncernen.

Vår fokuserade strävan efter värdeskapande utveckling fortsätter att ge hög tillväxt och god avkastning. Hemgården har den finansiella styrka och kompetens som krävs för att långsiktigt och stabilt genomföra de projekt som vi engagerar oss i.

## VISION

HEMGÅRDEN FÖRÄDLAR MER ÄN FASTIGHETER. VI BIDRAR AKTIVT TILL EN POSITIV SAMHÄLLSUTVECKLING GENOM TILLVÄXFRÄMJANDE BOSTADSOMRÅDEN.

Hemgården bidrar till att förädla samhället genom sina bostadsområdets funktioner och skönhetsvärden. Tillväxt sker när kunskapsintensiva människor förenas, samtidigt som övriga invånare inspireras till utveckling. Genom att utveckla tillväxtfrämjande bostadsområden stimuleras ett mer kunskapsintensivt näringsliv såväl som forskning och utveckling.

Hemgården är en del av och utvecklar vårt kunskapssamhälle.

Koncernen styrs utifrån värderingar som seriositet, professionalism och långsiktighet, där vardagsbeslut fattas med ledning av våra mål och uttalad policy. Våra medarbetare ska känna till dessa och i alla situationer agera i enlighet härmed, där ansvarstagande och genuint hantverk är en grundsanning.

Hemgården ska stå för någonting nytt, där mjuka värderingar såsom välvilja och välmående ska präglade vår verksamhet. För att kunna vara konkurrenskraftig ligger det i sakens natur att det måste finnas en kompromissvilja. Kompromisslösheten ligger inte i Hemgårdens kärnvärderingar. Hemgården måste möta marknaden!

Vi ska alltid jobba med de osynliga värdena och inte begränsa oss till de värden som kan mätas och kvantifieras. De kvalitativa små behoven och varumärkeskänslan får aldrig glömmas bort. Det är en del av vår kultur.

Hemgårdens karaktär är att stå för sin egen särart och bejaka sitt eget avtryck i de bostadsområden som vi skapar, förädlar och förskönar. Det är de företag som flyr från jaget som kommer att gå vilse i marknadsdjungeln. Hemgårdens karaktär ska vara så stark att organisationen ned till varje medarbetare vågar och kan stå för sin egen integritet.

Hemgårdens personlighet är inte tänkt att vara spegelbild av någon människa. Den dagen Hemgårdens personlighet får ett enskilt ansikte tappar historien sin sinnlighet. Berättelsen om Hemgården är varken en saga eller en avbild. Hemgården är en produkt av "dåtid" och "nutid" som uttrycks "idag", en verklighet som både ska synas och höras i marknaden och som alla medarbetare bidragit och bidrar med.

Vårt varumärke uttrycker företagets värderingar, ger en vision inför framtiden och innebär ett löfte till våra kunder. Ett sådant löfte måste alltid hållas. Ett sådant varumärke blir levande och utvecklas med samhället. Denna syn på varumärket är förpliktigande och visar ytterst vilka värderingar vårt företag står för genom vårt varumärke "Hemgården".

# AFFÄRSIDÉ

HEMGÅRDENS AFFÄRSIDÉ ÄR ATT SKAPA, SUNDA, EKONOMISKA OCH VACKRA BOSTÄDER.  
DESSA BOSTÄDER PRODUCERAS FÖR FÖRSÄLJNING ELLER FÖR EGEN FÖRVALTNING.

Hemgårdens affärsidé är att stödja samhället och människor genom att med omtanke och yrkeskunnande skapa trygga, attraktiva och tillväxtfrämjande bostadsområden för försäljning eller långsiktigt ägande av förvaltningsfastigheter som genom sitt arkitektoniska formspråk lyfter omgivningen. Bostäderna ska vara sunda, vackra och ekonomiska med tonvikt på funktionalitet, bekvämlighet och design till priser anpassade för människor med för området vanliga inkomster.

Hemgården ska inte bara göra saker rätt. Hemgården ska göra rätt saker.

Hemgården ska tillföra det som saknas på många platser, dvs. bostäder som är prisvärda, effektiva med en genomtänkt planlösning och utförande. Slutresultatet ska uttrycka vacker arkitektur som möjliggörs genom en industriell bostadsproduktion med hög prefabriceringsgrad som tillämpar den senaste kända beprövade tekniken.

Affärsidén visar hur vi vill förverkliga vår vision att skapa stimulerande miljöer för harmoni och balans i boende, arbete, utbildning, rekreation och kultur. Hemgården ska vara ett självklart val när morgondagens bostadsområden planeras.

Omtanke och yrkeskunnande är grunden för kvalitet, där företagets alla delar måste integreras och stimuleras av målsättningen "*en nöjd kund i ett sunt hus!*".

En av Hemgårdens centrala värdegrund bygger på kvalitet. Begreppet kvalitet definieras som alla sammantagna egenskaper hos en produkt eller tjänst som tillfredsställer kundens uttalade eller underförstådda behov.

Hemgården drivs av visionen att skapa hög kvalitet i sina byggnationer. Vår erfarenhet är att det endast är i samarbete med våra kunder som ett framgångsrikt företagande kan skapas. Vi försöker se möjligheter där andra ser svårigheter och strävar ständigt efter att vara lyhörda, professionella, nytänkande och flexibla i all vår verksamhet.

Hemgårdens yttre affärsidé besvarar de tre frågorna som finns inbyggda i formuleringen av vår affärsidé. Till (1) vem, (2) vad och (3) hur ska vi skapa våra bostadsområden.

Nyproduktion av bostäder är vår viktigaste kärnverksamhet och omfattar allt från förvärv och projektidé, via planarbete, projektering, finansiering och försäljning till byggande, inflyttning och förvaltning.

Genom aktiv projektutveckling utvecklar Hemgården exploaterbar mark samt förädlar bebyggda fastigheter till ny användning med en huvudsaklig inriktning på storstockholmsregionen.

De objekt som Hemgården förvärvar skall omformas, säljas eller hyras ut med en stark medveten marknadssyn. Utformningen avgörs av kundupplevda värden, alltså de funktioner och tilläggsvärden som kunderna är beredda att betala för.

Vår målsättning är att skapa och behålla stimulerande miljöer som människor i det moderna kunskapsorienterade samhället behöver för att lättare uppnå harmoni och balans i viktiga frågor såsom boende, arbete, utbildning, rekreation och kultur.

Hemgårdskonceptet innebär sammanfattningsvis att förena ett starkt konceptuellt bostadsprogram med kostnadseffektiv produktion som präglas av specialisering, kostnadseffektivitet och hög kompetens på ett effektivt sätt.

Effektivitet är Hemgårdens ledstjärna! Effektiv projektorganisation, effektiv användning av beviljad byggrätt, effektiv utformning av huset, effektiv produktion, effektiv försäljning eller uthyrning, effektiv administration och en effektiv förvaltning.

På motsvarande sätt som axiomet "läget, läget och läget" är för fastighetsbranschen är axiomet "effektivitet, effektivitet och effektivitet" för Hemgården.

2022110807479

2

# STRATEGI

HEMGÅRDENS AGERANDE FÖR ATT NÅ MÅLEN I AFFÄRSIDÉN PRÄGLAS ALLTID AV ETT STARKT LÖNSAMHETSTÄNKANDE, KONTROLLERAD EXPANSION OCH ETT AVVÄGT RISKTAGANDE.

Hemgården är en bygg- och fastighetskoncern som förvärvar och förädlar objekt i Sverige. Dessa kan vara råmark eller byggnader med potential för ny-, på- eller ombyggnad; dvs. mark eller byggnader som för närvarande inte används optimalt i förhållande till sin kapacitet och potential.

Hemgården förädlar mer än fastigheter. Vi förädlar våra kunders behov och önskningsar.

Därefter omformas, säljs eller hyrs fastigheterna ut med ett starkt medvetet marknadsperspektiv. Utformningen avgörs av dagens och framtida antagna kundvärden, dvs. de funktioner och värden som kunder uttrycker eller bedöms uttrycka i form av betalningsvilja. Hemgården är orienterad omkring sina kunder och Köpare, där verksamheten kännetecknas av långsiktighet och ansvarstagande.

Utformning, ledning och kontroll av verksamheten präglas av kontinuerligt optimerade system. Samtidigt finns en stark medvetenhet om varje projekt, marknadens särprägel eller inbyggda logik. När det gäller kostnadseffektivitet uppnås denna genom att exploaterings- och byggnadsverksamheten understödjer varandra genom en långt driven specialisering.

Kommunerna utgör den viktigaste samarbetsparten när ett projekt planeras och projekteras. Genom ett långsiktigt och uthålligt agerande kan förtroendefulla relationer byggas upp och bibehållas med olika kommunrepresentanter på varje lokal marknad. På så sätt tilldelas Hemgården löpande markanvisningar i olika kommuner. Marknadstrenden har gått ifrån ett kollektivt boendetänkande till ett mer individuellt perspektiv, där Hemgården erbjuder marknads- och generationsanpassade bostäder.

Vårt bostadsutbud kännetecknas alltså av stor mångfald avseende upplåtelseform, hustyp och lägenhetsstorlek. Hemgårdens bostadsprogram syftar till att säkerställa hög boendekvalitet genom kvalitets- och miljöanpassning.

Hemgården undersöker alltid närliggande områden för att fastställa om sunda flyttkedjor behöver stimuleras i närområdet. Forskningen visar nämligen att olika boendeformer inom samma närområde befrämjar byte av bostad, vilket genom en kedjeeffekt i sin tur friställer andra eftersökta bostäder. Innan ett bostadsområde projekteras analyserar vi preferenser avseende exempelvis boendeform, utformning och närservice.

Projektutvecklingen av fastigheter utgår alltid från marknadens behov, så att varje fastighets inneboende potential frigörs på ett kund- och investeringsvänligt sätt.

Hemgården undersöker regelbundet olika regioners förutsättningar, behov och rådande trender. Sammantaget är det vår övertygelse att fastighetsutveckling och nyproduktion är lokala verksamheter som kräver såväl lokal styrning som lokalt kunnande.

Genom hög prefabriceringsgrad i kombination med noga förberedda systemlösningar producerar Hemgården bostäder av hög kvalitet till ett rimligt pris. Husen förses med egenskaper som ger mervärde för Köparen, som exempelvis generösa rumshöjder och vackra glaspartier, samt en generellt sett framåtblickande och reflekterande arkitektur.

Investeringsobjekten är *exploateringsfastigheter*, *projektfastigheter* och *förvaltningsfastigheter*, där varje investeringsobjekt får sin egen affärs- och handlingsplan som är i harmoni med Hemgårdens värderingar och strategi.

- *Förvaltningsfastigheter*, utgörs av bostadsfastigheter eller kommersiella fastigheter som ägs och förvaltas av strategiska skäl.
- *Projektfastigheter*, utgörs av bebyggda fastigheter där vi genom planerad rivning, ombyggnad och tillbyggnad skapar värdetillväxt genom exempelvis förändrad användning, höjt utnyttjande eller förbättrad tillgänglighet.
- *Exploateringsfastigheter*, utgörs av råmark och obebyggd mark med tillhörande byggrätter.

2022110807481

# EKONOMI

HEMGÅRDENS AGERANDE FÖR ATT NÅ MÅLEN I AFFÄRSIDÉN PRÄGLAS AV ETT STARKT LÖNSAMHETSTÄNKANDE, KONTROLLERAD EXPANSION OCH ETT AVVÄGT RISKTAGANDE.

Hemgården har en stark ekonomisk bas, där fastighetsförvaltningen strävar efter höga kassaflöden och låg belåningsgrad. Projektfastigheter är obelånade. Koncernens samlade tillgångar uppgår till drygt 652 miljoner kronor och det synligt egna kapitalet till 180 miljoner kronor. Därutöver finns betydande övervärden i bolagets förvaltningsfastigheter som fastställts genom extern värdering. Se not 11.

Hemgården renoverar löpande egna förvaltningsfastigheter, förvärvar egna exploateringsfastigheter för nyproduktion och utveckling av bostadslägenheter och special bostäder. Därtill har en projektportfölj sålts med projektvärde om ca 1,8 miljarder med rätt till 50% av respektive projekts överskott som tilläggs köpeskillingar förutom de ca 150 miljoner kronor som redan har erlagts. Detta borgar för en stark framtida utveckling av koncernen.

Förvaltningsverksamheten väntas inom några år generera ett driftnetto om ca 20 miljoner kronor per år till koncernen och dess ägare. Förnärvarande ägs ~10 000 m<sup>2</sup> bostadsytor, intill ett totalt bokfört anskaffningsvärde om drygt 173 miljoner kronor. Under de kommande verksamhetsåren planerar vi för ytterligare ca 5 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta i form av samhällsfastigheter.

Därutöver finns betydande övervärden i Hemgårdens obelånade exploateringsfastigheter.

Hemgården fokuserar på vinstmaximering inte kostnadsminimering.

Hemgårdens strategi för projektverksamheten är att löpande sälja färdigutvecklade bostadsfastigheter till slutkonsument. Därigenom frigörs resurser för utveckling av nya bostadsprojekt som i sin tur efter färdigställande kommer att säljas. Eftersom projektverksamheten av bostäder kräver spetskompetens är den central vid sidan av vår kärnverksamhet som är fastighetsförvaltning önskar vi klargöra sambandet med exploateringsfastigheterna:

Värdetillväxten för Hemgårdens exploateringsfastigheter är viktig för verksamheten och marknadsvärdet bestäms främst av makroekonomin, räntan, regionens allmänna utveckling och planprocessen. Den allmänna utvecklingen styrs främst av konjunktur och regional expansion. Planprocessen är däremot starkt beroende av hur fastighetsägaren i samverkan med kommunen kan utforma och genomföra planer för nybebyggelse och ny användning.

Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när ett stycke råmark omvandlas till färdig byggrätt för bostäder. Hemgårdens exploateringsfastigheter är väsentliga för verksamheten och dess värdetillväxt har ett nära samband med nyproduktion av bostäder. Markvärdet stiger i takt med att byggmöjligheter successivt konkretiseras i färdiga planer och att osäkerheter om framtida användning undanröjs. Fullt marknadsvärde för exploateringsfastigheten har uppnåtts när detaljplanen antagits och bygglov erhållits.

Den värdeteori som ligger till grund för markvärdet är en restvärdemetod, där skillnaden mellan den färdigställda byggnadens värde och dess produktionskostnad utgör fastighetens potentiella värde. Därmed kan man jämföra exploateringsfastigheter som fastighetsmarknadens svar på optioner med stora prisfluktuationer som följd. Projektutveckling av fastigheter kräver heltäckande kompetens inom en rad områden: från förvärv och projektidé, via planarbete, projektering, finansiering, försäljning eller uthyrning till byggande, inflyttning såväl som förvaltning. Vår uppfattning är att projektets kommersiella värden bäst tillgodoses när projekt- och byggnadsverksamheten understödjer varandra genom långt driven specialisering och kostnadseffektivitet i kombination med lyhördhet för marknadens behov uttrycka i betalningsvilja.

## Information om Moderbolagets verksamhet

Bolaget har under året bedrivit sin verksamhet framgångsrikt, vilken innebär förvaltning av aktier och andelar och därmed jämförlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer - moderbolaget

Framtiden ser god ut både vad gäller soliditet, likviditet och lönsamhet. Den framtida tillväxten bedömer vi som fortsatt god och verksamheten planeras på såväl kort som lång sikt där risken för nationella och internationella störningar beaktas.

### Andra icke-finansiella upplysningar

Det föreligger inga icke-finansiella förhållanden som är av betydelse för bedömningen av bolagets ställning.

### Flerårsöversikt – Koncernen (Tkr)

	2021/22	2020/21	2019/20
Totala tillgångar	652 594	574 361	470 968
Eget kapital	180 034	198 978	253 337
Resultat efter finansiella poster	22 250	7 540	7 116
Avkastning på eget kap. (%)	12	4	3
Soliditet (%)	29	35	54
Likviditet (%)	122	139	545
Medelantal anställda	3	3	3

### Flerårsöversikt – Moderbolaget (Tkr)

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Totala tillgångar	474 431	439 044	397 052	378 445	358 662
Eget kapital	160 412	182 471	244 604	239 162	237 353
Resultat efter finansiella poster	-6 315	-57 973	3 522	-586	-18 032
Avkastning på eget kap. (%)	-4	-32	1	0	-8
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	34	42	62	63	66

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förändring av eget kapital - Koncernen

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000 000	148 978 308	0	198 978 308
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Konsolidering dotterbolag		-41 144 114		-41 144 114
Årets resultat		22 200 398		22 200 398
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000 000</b>	<b>130 034 592</b>	<b>0</b>	<b>180 034 592</b>

## Förändring av eget kapital - Moderbolaget

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000 000	194 604 405	-62 132 951	182 471 454
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-62 132 951	62 132 951	0
Årets resultat			-22 059 919	-22 059 919
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000 000</b>	<b>132 471 454</b>	<b>-22 059 919</b>	<b>160 411 535</b>

## Förslag till vinstdisposition - moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	132 471 454
Årets förlust	-22 059 919
<b>Totalt</b>	<b>110 411 535</b>

disponeras så att

Balanseras i ny räkning	110 411 535
<b>Totalt</b>	<b>110 411 535</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

	<i>Not</i>	<i>2021-05-01 -2022-04-30</i>	<i>2020-05-01 -2021-04-30</i>
<b>Omsättning</b>			
Nettoomsättning	1	-26 867 478	32 727 021
Övriga rörelseintäkter	2	54 555	145 271
<b>Total omsättning</b>		<b>-26 812 923</b>	<b>32 872 292</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta kostnader för verksamheten		-92 608 019	-27 982 438
Övriga externa kostnader	3	-7 226 895	-3 421 702
Personalkostnader	4	-2 492 750	-2 419 714
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-4 429 556	-2 563 938
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	6	-600 000	-12 858
		<b>-107 357 220</b>	<b>-36 400 650</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-134 170 143</b>	<b>-3 528 358</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	200 315 251	14 998 149
Resultat från andelar i intresseföretag	8	-1 900 000	-12 083
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-35 015 000	0
Ränteintäkter		1 002 002	22 071
Övriga räntekostnader		-7 981 369	-3 914 425
Övriga finansiella kostnader		0	-25 000
		<b>156 420 884</b>	<b>11 068 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 250 741</b>	<b>7 540 355</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>22 250 741</b>	<b>7 540 355</b>
Skatt på årets resultat	9	-50 343	-12 372
Uppskjuten skatt	10	0	2 056 349
<b>Årets resultat</b>		<b>22 200 398</b>	<b>9 584 332</b>
Moderbolagets andel av årets resultat		22 200 398	9 584 332

# Koncernens Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	11	173 668 290	162 670 829
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	907 506	489 440
Inventarier, verktyg och installationer	13	6 169 766	4 838 477
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	128 532 194	108 815 243
		<b>309 277 756</b>	<b>276 813 989</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	15, 16	15 000	55 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	17 500 000	11 500 000
Uppskjuten skattefordran		1 341 761	2 083 349
Andra långfristiga fordringar	18	34 270 961	47 383 542
		<b>53 127 722</b>	<b>61 021 891</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>362 405 478</b>	<b>337 835 880</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

#### Varulager, pågående arbeten m m

Exploateringsfastigheter	19	50 478 914	115 668 789
--------------------------	----	------------	-------------

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		151 323	33 212
Aktuella skattefordringar		1 265 016	75 215
Övriga fordringar		80 468 457	18 189 479
Upparbetad med ej fakturerad intäkt		3 955 742	92 382 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 777 200	3 612 639
		<b>222 617 738</b>	<b>114 293 331</b>

<b>Kassa och bank</b>	20	<b>17 091 778</b>	<b>6 563 587</b>
-----------------------	----	-------------------	------------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>290 188 430</b>	<b>236 525 707</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>652 593 908</b>	<b>574 361 587</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Koncernens Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

50 000 000

50 000 000

Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat

130 034 592

148 978 308

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

180 034 592

198 978 308

*Summa eget kapital*

180 034 592

198 978 308

### Avsättningar

Övriga avsättningar

21

7 500 000

7 500 000

### Långfristiga skulder

22, 23

Byggnadskreditiv

0

33 083 989

Skulder till kreditinstitut

159 742 579

116 677 750

Övriga skulder

67 981 617

48 314 918

**Summa långfristiga skulder**

227 724 196

198 076 657

### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 636 008

20 437 079

Aktuella skatteskulder

403 040

707 635

Övriga skulder

213 529 324

133 323 209

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17 766 748

15 338 699

**Summa kortfristiga skulder**

237 335 120

169 806 622

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

652 593 908

574 361 587

Koncernens	<i>Not</i>	<i>2021-05-01</i>	<i>2020-05-01</i>
Kassaflödesanalys		<i>-2022-04-30</i>	<i>-2021-04-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		22 250 741	7 540 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		40 044 556	2 576 796
Betald skatt		-1 544 740	-216 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>60 750 557</b>	<b>9 900 912</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		24 187 349	14 893 398
Förändring kundfordringar		-118 111	219 288
Förändring av kortfristiga fordringar		-107 016 495	-15 367 712
Förändring leverantörsskulder		-14 801 071	-4 328 510
Förändring av kortfristiga skulder		82 634 164	120 347 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>45 636 393</b>	<b>125 664 377</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-36 893 322	-157 877 125
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-27 862 419	-5 892 252
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-64 755 741</b>	<b>-163 769 377</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		29 647 539	42 923 985
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>29 647 539</b>	<b>42 923 985</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>10 528 191</b>	<b>4 818 985</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 563 587	1 744 603
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<i>20</i>	<b>17 091 778</b>	<b>6 563 588</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	<i>Not</i>	<i>2021-05-01 -2022-04-30</i>	<i>2020-05-01 -2021-04-30</i>
<b>Omsättning</b>			
Övriga rörelseintäkter		2	0
<b>Total omsättning</b>		<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 660 813	-374 568
<b>Rörelseresultat</b>	<i>24</i>	<b>-3 660 811</b>	<b>-374 568</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	<i>25</i>	35 541 184	-56 958 626
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	<i>8</i>	-1 900 000	0
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	<i>26</i>	-600 000	-12 858
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-35 015 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-680 515	-627 444
		<b>-2 654 331</b>	<b>-57 598 928</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 315 142</b>	<b>-57 973 496</b>
Bokslutsdispositioner	<i>27</i>	-15 744 777	-5 501 216
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 059 919</b>	<b>-63 474 712</b>
Skatt på årets resultat	<i>9</i>	0	1 341 761
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 059 919</b>	<b>-62 132 951</b>

2022110807489

<b>Moderbolagets Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
--	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	28, 29	50 304 769	145 007 181
Fordringar hos koncernföretag	30	86 527 259	166 318 339
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	30 000 000	57 000 000
Uppskjuten skattefordran		1 341 761	1 341 761
Andra långfristiga fordringar		9 962 500	44 977 500
		<b>178 136 289</b>	<b>414 644 781</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>178 136 289</b>	<b>414 644 781</b>

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	31	18 928 630	17 867 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		260 333 831	153 331
		<b>279 262 461</b>	<b>18 020 519</b>
<b>Kassa och bank</b>	20	17 032 526	6 378 913
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>296 294 987</b>	<b>24 399 432</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>474 431 276</b>	<b>439 044 213</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

2022110807490

2

Moderbolagets  
Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000 000

50 000 000

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

132 471 454

194 604 405

Årets resultat

-22 059 919

-62 132 951

**110 411 535****132 471 454****Summa beskattat eget kapital****160 411 535****182 471 454****Avsättningar**

Övriga avsättningar

21

7 500 000

7 500 000

**Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

22

110 052 190

114 560 711

Övriga skulder

2 400 000

2 400 000

**Summa långfristiga skulder****112 452 190****116 960 711****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

0

24 188

Aktuella skatteskulder

0

618 197

Övriga skulder

193 984 405

131 332 068

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

83 146

137 595

**Summa kortfristiga skulder****194 067 551****132 112 048****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****474 431 276****439 044 213**

2022110807491

2

Moderbolagets	Not	2021-05-01	2020-05-01
Kassaflödesanalys		-2022-04-30	-2021-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-6 315 141	-57 973 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		259 667 412	56 958 595
Betald skatt		-1 728 639	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>251 623 632</b>	<b>-1 014 900</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-259 597 805	8 090 785
Förändring av leverantörsskulder		-24 188	24 188
Förändring av kortfristiga skulder		46 199 416	102 935 725
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>38 201 055</b>	<b>110 035 798</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-141 795 390	-369 973 066
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		118 756 470	270 490 812
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-23 038 920</b>	<b>-99 482 254</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-4 508 521	-5 513 174
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>10 653 614</b>	<b>5 040 370</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 378 913	1 338 543
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>17 032 527</b>	<b>6 378 913</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

Koncernen redovisar resultatandelar från kommanditbolag under rörelseintäkter med upplysning i not.

#### Pågående tjänsteuppdrag

Koncernen vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag, tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete och redovisas i posten Övriga fordringar.

Koncernen vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag med fast pris i takt med att arbetet utförs.

#### Pågående entreprenadarbeten och liknande

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Intresseföretag och Gemensamt styrt företag*

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

**Redovisning av intresseföretag**

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

**Transaktioner mellan koncernföretag**

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster eliminerar i sin helhet. Orealiserade förluster eliminerar också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret eliminerar i förekommande fall i koncernresultaträkningen.

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag eliminerar i sin helhet. Orealiserade internvinster eliminerar med på ägarföretaget belöpande andel av vinsten. Orealiserade förluster eliminerar inte till den del förlusten motsvarar ett nedskrivningsbehov på den överlåtna tillgången.

**Anläggningstillgångar**

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

**Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

**Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

**Inkomstskatter**

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas, i förekommande fall, för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas, när så bedömts erforderligt, för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för

motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

#### **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.

#### **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 samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### **Projektvolym**

Total projektvolym oavsett om produktionen upphandlats av externa entreprenörer och faktureras direkt till våra nybildade bostadsrättsföreningar och därmed inte ingår i Hemgårdens interna omsättning. Upptagen produktionskostnad följer registrerad ekonomisk plan.

##### **Totala tillgångar**

Företagets samlade tillgångar.

##### **Eget kapital**

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

##### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### **Avkastning på eget kap. (%)**

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

##### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### **Likviditet (%)**

Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

**Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

2022110807496

## Noter

	2021-05-01	2020-05-01
	2022-04-30	2021-04-30

## Not 1 Nettoomsättningens fördelning - Koncern

Nettoomsättningen per rörelsegren		
Nettoomsättning från fastighetsförvaltning	4 246 521	3 712 771
Nettoomsättning från bostadsproduktion	-31 236 280	28 952 590
Nettoomsättning från övriga tjänsteuppdrag	2 281	61 660
Nettoomsättning från fiskeriverksamhet i Östersjön	120 000	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>-26 867 478</b>	<b>32 727 021</b>

Den negativa omsättningen förklaras av att ett koncernföretag hann betala stora delar av entreprenadsumman föregående räkenskapsår till den entreprenör som nu ansvarar för ett stort entreprenadfel vars värde enligt utlåtande från besiktningsman bedöms uppgå till 120 000 000 kronor. Koncernföretaget har entreprenadrättsligt inte haft rätt att fakturera slutlig beställare i projektet motsvarande värdet på felet. Under året har projektet avslutats och då har den successiva vinstavräkningen som redovisades föregående år återförts utan att mötas av en lika stor fakturering.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter - Koncernen

Övrigt	54 555	145 271
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>54 555</b>	<b>145 271</b>

## Not 3 Arvode till revisorer - Koncernen

Revisionsuppdrag	234 993	419 827
<b>Summa arvode till revisorer</b>	<b>234 993</b>	<b>419 827</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader - Koncernen

Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	1	1
<b>Summa medelantalet anställda</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

## Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Löner och andra ersättningar	1 684 767	1 658 465
Sociala kostnader och pensionskostnader	789 490	741 510
Övriga kostnader	18 493	19 739
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>2 492 750</b>	<b>2 419 714</b>

2021-05-01	2020-05-01
2022-04-30	2021-04-30

### Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar - Koncernen

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %
Inventarier och verktyg	20 %
Installationer	20 %
Byggnader för bostads- och kontorsändamål	2-3 %
Ekonomibygnader	4 %

### Not 6 Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar – Koncernen

Nedskrivning av kort fordran	-600 000	-12 858
<b>Summa nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar</b>	<b>-600 000</b>	<b>-12 858</b>

### Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag - Koncernen

Resultat vid avyttringar	200 315 251	14 998 149
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>200 315 251</b>	<b>14 998 149</b>

### Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

#### Koncernen

Resultat vid avyttringar	-1 900 000	0
<b>Summa resultat från andelar i intresseftg och gemensamt styrda företag</b>	<b>-1 900 000</b>	<b>0</b>

#### Moderbolaget

Resultat vid avyttringar	-1 900 000	0
<b>Summa resultat från andelar i intresseftg och gemensamt styrda företag</b>	<b>-1 900 000</b>	<b>0</b>

2021-05-01  
2022-04-302020-05-01  
2021-04-30**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt****Koncernen****Skatt på årets resultat**

Aktuell skatt	50 343	12 372
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>50 343</b>	<b>12 372</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		22 250 741		7 540 354
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 583 653	21,40	-1 613 636
Ej avdragsgilla kostnader	146,00	-32 486 699	0,21	-15 712
Ej skattepliktiga intäkter	-185,45	41 264 740	-42,59	3 211 410
Justering avseende skatter för föregående år	0,00	-356		
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag	-1,24	276 403		
Uppskjuten skatt på under året uppkomna underskott.	20,32	-4 520 778	21,16	-1 595 463
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång			-0,01	1 029
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,23</b>	<b>-50 343</b>	<b>0,16</b>	<b>-12 372</b>

**Moderbolaget****Avstämning av effektiv skatt**

	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-22 059 919		-63 474 712
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 544 343	21,40	13 583 588
Ej avdragsgilla kostnader	-298,02	-65 741 982	-19,20	-12 189 720
Ej skattepliktiga intäkter	296,16	65 333 450		
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-18,75	-4 135 811		
Övrigt (skillnad mellan nuvarande skattesats 21,4% och kommande skattesats 20,6%) uppskjuten skatt på under året uppkomna underskott			-0,08	-52 107
			-2,11	-1 341 761
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

	2021-05-01	2020-05-01
	2022-04-30	2021-04-30

**Not 10 Uppskjuten skatt - Koncernen**

Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	0	2 056 349
<b>Summa uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag</b>	<b>0</b>	<b>2 056 349</b>

**Not 11 Förvaltningsfastigheter - Koncernen**

Ingående anskaffningsvärden	184 422 318	98 494 477
Inköp	489 823	31 891
Ing anskaffningsvärden i förvärvat dotterbolag	0	86 095 045
Omklassificeringar, från pågående nyanläggning till förvaltningsfastighet	14 160 266	0
Övrig omklassificering	197 395	-199 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>199 269 802</b>	<b>184 422 318</b>
Ingående avskrivningar	-21 751 489	-10 200 059
Ing avskrivning i förvärvat dotterbolag	0	-8 575 495
Årets avskrivningar	-3 850 023	-2 975 935
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 601 512</b>	<b>-21 751 489</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>173 668 290</b>	<b>162 670 829</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	173 668 290	162 670 829
Verkligt värde	375 000 000	270 000 000

2022-04-30

2021-04-30

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar - Koncernen**

Ingående anskaffningsvärden	611 800	0
Inköp	675 533	611 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 287 333</b>	<b>611 800</b>
Ingående avskrivningar	-122 360	0
Årets avskrivningar	-257 467	-122 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-379 827</b>	<b>-122 360</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>907 506</b>	<b>489 440</b>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer - Koncernen**

Ingående anskaffningsvärden	5 305 035	238 000
Inköp	2 130 877	5 067 035
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 435 912</b>	<b>5 305 035</b>
Ingående avskrivningar	-466 558	0
Årets avskrivningar	-799 588	-466 558
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 266 146</b>	<b>-466 558</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 169 766</b>	<b>4 838 477</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar - Koncernen**

Ombyggnation Granrisvägen 29a-c	84 071 395	57 060 883
Handpenning på fastigheterna Haninge Lännåker 2:28, 2:29 och 2:30	5 600 000	5 600 000
Ombyggnation Dalarövägen 111	38 860 798	46 154 360
<b>Summa pågående nyanl. och förskott avseende materiella anläggningar</b>	<b>128 532 193</b>	<b>108 815 243</b>

2022-04-30

2021-04-30

**Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag - Koncernen**

Ingående anskaffningsvärden	55 000	40 000
Inköp	0	15 000
Försäljningar	-40 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 000</b>	<b>55 000</b>

**Not 16 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag - Koncernen**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Tungelsta Intressenter AB	30%	30%	150	15 000 15 000
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Tungelsta Intressenter AB	559196-7046	Stockholm	98 850 000	0
<b>Moderbolaget</b>				
Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Tungelsta Intressenter AB	30%	30%	150	30 000 000 30 000 000
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Tungelsta Intressenter AB	559196-7046	Stockholm	98 850 000	0

**Not 17 Andelar i Brf - Koncernen**

Ingående anskaffningsvärden	11 500 000	11 500 000
Inköp	6 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 500 000</b>	<b>11 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 500 000</b>	<b>11 500 000</b>

2022110807502

2022-04-30

2021-04-30

**Not 18 Andra långfristiga fordringar - Koncernen**

Ingående anskaffningsvärden	47 383 542	52 906 290
Avgående fordringar	-13 112 581	-5 522 748
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 270 961</b>	<b>47 383 542</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 270 961</b>	<b>47 383 542</b>

**Not 19 Exploateringsfastigheter - Koncernen**

Koncernföretaget Täby Utvecklings AB inklusive dess dotterföretag har ingått aktie- och andelsöverlåtelseavtal avseende byggnation exploateringsfastigheter i Täby Kommun. Genom dessa avtal har Koncernen väsentligt minskat sina risker. I övrigt se förvaltningsberättelsen. Täby Utvecklings AB kommer att erhålla viss tilläggsköpskilling när projekten är slutförda. Vid förvärv av Täby Utvecklings AB har Hemgården Investmentaktiebolag upprättat förvärvsanalys i vilken övervärden har fastställts. Redovisat värde är i sin helhet hänförligt till värdet av påbörjad projektutveckling och kommande vinster.

Intresseföretaget Tungelsta Intressenter AB äger via dotterbolag ett större område med exploateringsmark i Haninge Kommun. Vid förvärv av Tungelsta Intressenter AB har Hemgården Investmentaktiebolag upprättat förvärvsanalys i vilken övervärden har fastställts. Redovisat värde är i sin helhet hänförligt till värdet av påbörjad och kommande projektutveckling.

**Not 20 Koncernbankkonto****Koncernen**

I moderbolaget redovisas hela koncernens likvida behållning med anledning av gemensamt koncernkonto. Redovisning av dotterbolagens likvida medel sker mot fordran eller skuld i koncernföretag. Outnyttjad checkkredit uppgår per balansdagen till 20 000 000 kronor (20 000 000 kronor föregående år)

**Moderbolaget**

I moderbolaget redovisas hela koncernens likvida behållning med anledning av gemensamt koncernkonto. Redovisning av dotterbolagens likvida medel sker mot fordran eller skuld i koncernföretag. Outnyttjad checkkredit uppgår per balansdagen till 20 000 000 kronor (20 000 000 kronor föregående år)

2

2022110807503

2022-04-30 2021-04-30

**Not 21 Övriga avsättningar****Koncernen**

Övriga avsättningar	-7 500 000	-7 500 000
<b>Summa övriga avsättningar</b>	<b>-7 500 000</b>	<b>-7 500 000</b>

**Moderbolaget**

Övriga avsättningar	-7 500 000	-7 500 000
<b>Summa övriga avsättningar</b>	<b>-7 500 000</b>	<b>-7 500 000</b>

**Not 22 Långfristiga skulder****Koncernen**

Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	154 523 563	143 677 739
<b>Summa skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen</b>	<b>154 523 563</b>	<b>143 677 739</b>

**Moderbolaget**

Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	110 052 190	114 560 711
<b>Summa skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen</b>	<b>110 052 190</b>	<b>114 560 711</b>

**Not 23 Ställda säkerheter****Koncernen****Säkerheter ställda till förmån för kreditinstitut**

Fastighetsinteckning	161 100 000	155 100 000
Företagsinteckning	10 000 000	10 000 000
Pant i andelar i koncernföretag	0	58 723 789
<b>Summa säkerheter ställda till förmån för kreditinstitut</b>	<b>171 100 000</b>	<b>223 823 789</b>

**Moderbolaget****Säkerheter ställda till förmån för kreditinstitut**

Företagsinteckning	10 000 000	10 000 000
<b>Summa Säkerheter ställda till förmån för kreditinstitut</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

**Not 24 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag -Moderbolaget**

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

2021-05-01                    2020-05-01  
-2022-04-30                -2021-04-30

### Not 25 Resultat från andelar i koncernföretag - Moderbolaget

Erhållna utdelningar	260 193 596	0
Nedskrivningar	-281 611 000	-56 958 626
Återförda nedskrivningar	56 958 588	0
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag - Moderföretaget</b>	<b>35 541 184</b>	<b>-56 958 626</b>

Nedskrivningar och återförda nedskrivningar avser aktieinnehavet i Täby Utvecklings AB och i Hemgården Bostadsaktiebolag.

### Not 26 Resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i

#### Koncernen

Resultat vid avyttringar	-1 900 000	0
<b>Summa resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i</b>	<b>-1 900 000</b>	<b>0</b>

#### Moderbolaget

Nedskrivningar	-600 000	-12 858
<b>Summa resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i</b>	<b>-600 000</b>	<b>-12 858</b>

### Not 27 Bokslutsdispositioner - Moderbolaget

Lämnat koncernbidrag	-16 278 472	-7 070 078
Erhållet koncernbidrag	533 695	1 568 862
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-15 744 777</b>	<b>-5 501 216</b>

2022-04-30

2021-04-30

**Not 28 Andelar i koncernföretag - Moderföretaget**

Ingående anskaffningsvärden	201 965 769	201 738 880
Inköp	9 950 000	226 889
Lämnat aktieägartillskott	120 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>331 915 769</b>	<b>201 965 769</b>
Ingående nedskrivningar	-56 958 588	0
Återförda nedskrivningar	56 958 588	0
Årets nedskrivningar	-281 611 000	-56 958 588
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-281 611 000</b>	<b>-56 958 588</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 304 769</b>	<b>145 007 181</b>

**Not 29 Specifikation andelar i koncernföretag - Moderföretaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Hemgården Förvaltningsaktiebolag	100%	100%	10 000	24 927 880
Hemgården Bostadsaktiebolag	100%	100%	1 000	100 000
Hemgården Administrationsaktiebolag	100%	100%	1 000	100 000
Täby Utvecklingsaktiebolag	100%	100%	1 000	15 000 000
Hemgården Fastighetsaktiebolag	100%	100%	1 000	100 000
Stellatus AB	100%	100%	200 000	10 000 000
Valsta Säteri AB	100%	100%	1 000	76 889
				<b>50 304 769</b>

	Org.nr	Säte
Hemgården Förvaltningsaktiebolag	556958-2215	Stockholm
Hemgården Bostadsaktiebolag	559175-6043	Stockholm
Hemgården Administrationsaktiebolag	559176-2256	Stockholm
Täby Utvecklingsaktiebolag	556940-2208	Stockholm
Hemgården Fastighetsaktiebolag	559259-2447	Stockholm
Stellatus AB	559304-9512	Stockholm
Valsta Säteri AB	556953-0289	Stockholm

2022-04-30

2021-04-30

**Not 30 Fordringar hos koncernföretag - Moderbolaget**

Ingående anskaffningsvärden	166 318 339	71 737 316
Tillkommande fordringar	0	94 581 023
Avgående fordringar	-79 791 080	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 527 259</b>	<b>166 318 339</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 527 259</b>	<b>166 318 339</b>

**Not 31 Övriga fordringar - Moderbolaget**

Skattefordran avseende aktuell skatt	1 018 479	0
Övriga poster	17 910 151	17 867 188
Nedskrivningar	0	0
	<b>18 928 630</b>	<b>17 867 188</b>

**Not 32 Eventualförpliktelser****Koncernen**

Ansvar för återbetalning av förskott i projekt Brf Sirius	0	30 274 800
Borgensförbindelse Brf Sirius	0	97 796 183
Borgensförbindelse Hiemalis AB	48 570 358	48 570 358
Borgensförbindelse Moelven Byggmodul AB	0	13 713 756
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>48 570 358</b>	<b>190 355 097</b>

Efter räkenskapsårets utgång har avtal träffats med Hiemalis, vilket inneburit att borgensförbindelsen om 48 570 358 kronor upphört.

**Moderbolaget**

Borgensförbindelse koncernbolag	28 000 000	28 000 000
Borgensförbindelse Hiemalis AB	48 570 358	48 570 358
Borgensförbindelse Brf Sirius	0	158 507 484
Borgensförbindelse Moelven Byggmodul AB	0	13 713 756
Borgensförbindelse Vallentuna Utvecklings AB	0	28 200 000
	<b>76 570 358</b>	<b>276 991 598</b>

Efter räkenskapsårets utgång har avtal träffats med Hiemalis, vilket inneburit att borgensförbindelsen om 48 570 358 kronor upphört.

Stockholm den 26 oktober 2022

Marcus Lindblom

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 oktober 2022

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor

2022110807508

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemgården Investmentaktiebolag

Org.nr 556782-3629

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemgården Investmentaktiebolag för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2022-04-30 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

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

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

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hemgården Investmentaktiebolag för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Stockholm den 28 oktober 2022

  
 Anders Slättås  
 Auktoriserad revisor