

# Årsredovisning

för

## Husvärden L Larsson & Co AB

556571-3624

Räkenskapsåret

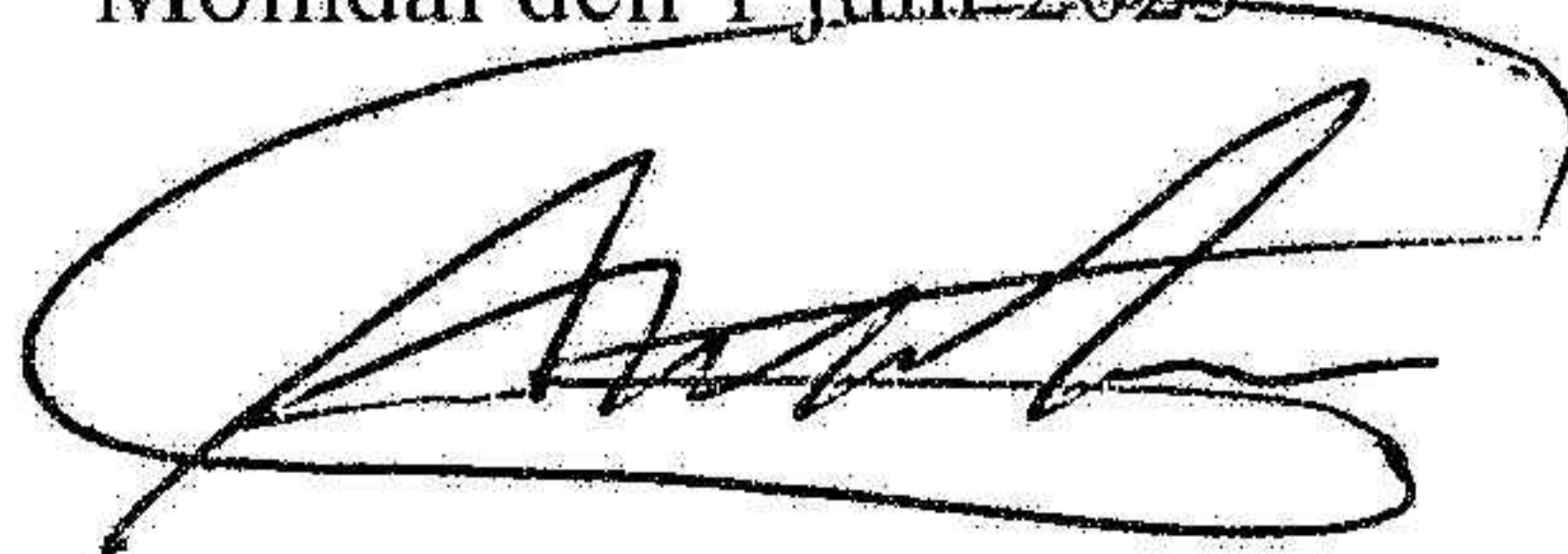
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Husvärden L Larsson & Co AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 1 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Möln dal den 1 juni 2023



Andreas Grindebacke

# Husvärden L Larsson & Co AB

Org nr 556571-3624

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2022

<b>Årsredovisningen omfattar</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2-10
Koncernens rapport över totalresultat	11
Koncernens balansräkning	12-13
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	14
Koncernens kassaflödesanalys	15
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	16
Moderföretagets balansräkning	17-18
Moderföretagets förändringar i eget kapital	19
Moderföretagets kassaflödesanalys	20
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	21-52

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Husvärden L Larsson & Co AB, organisationsnummer 556571-3624, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

## Information om verksamheten

Koncernen, som bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling, består av moderbolaget, Husvärden L Larsson & CO AB (Husvärden-koncernen), samt de helägda rörelsedrivande dotterbolagen, Fastighets AB L Larsson & Co, Fastighets AB Bobinen, Fastighets AB Spolen med dotterbolagen Friggabyns Fastighets AB, Fastighets AB Idrottsvägen 10, Fastighets AB Vinni, Fastighets AB Bovinkeln, Erskavägen Bostäder AB, Jilamco AB och Damoj 11 AB. Vidare ingår Fastighets AB Kullen Krokslätts Söder med dotterbolagen Fastighets AB Kullen NYAB 1 och Fastighets AB Kullen NYAB 2 AB. Fastighets AB Krokstenen med dotterbolagen Fastighets AB Bergskroken och Fashion Fastighets AB. Fastighets AB Solheden med dotterbolagen Fastighets AB Solkanten, Fastighets AB Solrenen och Linnepinn Trading AB. Himlastaden Fastighets AB med dotterbolagen Haga Pingstbo Fastighets AB och Haga Station Fastighets AB. Rektorsgatan Fastighets AB med dotterbolaget Näbbet Fastigheter Ekonomisk Förening. Krokslätts Energi AB, Krokslätts Parkering AB, Vämmedalshem AB samt delägda kommanditbolag där bolaget har ett bestämmande inflytande. Bolaget äger även 31,9 % av aktierna i K21 Entreprenad AB, 33,3% av aktierna i HKW Fastighets AB, 50% av aktierna i Carlvärden AB, 50% av aktierna i Sälenriangeln AB samt 50% av aktierna i Långedrag Centrum AB, dessa innehav klassificeras som intressebolag.

I koncernen ingår vidare vilande dotterbolag.

### *Affärsidé*

Vår affärsidé är att äga och utveckla kommersiella fastigheter samt bostäder med bra värdetillväxt och positiva kassaflöden, framförallt i Göteborgsregionen. Vi skall samtidigt vara en god samarbetspartner till våra kunder och visa stor lyhördhet för deras önskemål. Våra kunder är idag i huvudsak lokalyresgäster med stor spridning av verksamheter.

### *Strategi*

Vår strategi är att med korta beslutsvägar arbeta kostnadseffektivt med hög aktivitetsnivå nära kund och marknad för att nå ett optimalt långsiktigt förvaltningsresultat och därigenom god värdeutveckling för våra fastigheter. Vårt fokus och styrka är att vi alltid är nära kund genom att vi förvaltar våra lokaler och bostäder med egen personal lokalt och med hög servicenivå vilket skapar långsiktiga och goda affärsrelationer.

### *Affärsmodell*

Husvärden-koncernen köper, förvaltar och utvecklar fastigheter för kunder utifrån de behov som kunden har. Fastigheterna förvaltas och utvecklas på ett hållbart och lönsamt sätt och genomsyras av kvalitet vilket skapar bra värdeutveckling.

### *Finansiella mål*

- Räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 ggr
- Soliditeten skall uppgå till lägst 30 %.

### *Organisation / Medarbetare*

Husvärden-koncernen har en liten organisation som möjliggör snabbt agerande vid affärstransaktioner eller i situationer där en kund har ett önskemål. Vår ambition är att alltid vara nära affären.

### **Fastighetsbeståndet**

Bolagets verksamhet består av förvaltning av kommersiella fastigheter samt bostäder, främst i Göteborgsregionen och genom helägda aktie- och kommanditbolag samt via intressebolag. Under 2022 och början av 2023 har ett antal byggprojekt startats upp och kommer att pågå under några år framöver, där kommersiella fastigheter och bostadslägenheter kommer att byggas.

Koncernen äger 20 st fastigheter (19 st) och fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta (lokal – och bostadsyta) uppgår vid räkenskapsårets utgång till 146 000 m<sup>2</sup> (144 600 m<sup>2</sup>) samt 21 700 m<sup>2</sup> (21 700 m<sup>2</sup>) yta i parkeringshus.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd 2023 bedöms uppgå till 253 msek (222 msek) samt inklusive intresseföretag till 262 msek (230 msek).

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Koncernen**

Krokslätt Energi AB, vars verksamhet är att lokalt producera energi, kyla och värme, (bergvärme) försörjer sedan 2017 Kängurun 18, 20 samt Kängurun 21-28. Krokslätts Energi AB kommer framöver, i takt med att dessa fastigheter utvecklas, även att ansluta och försörja fastigheterna Kängurun 2 och 13. Dessa fastigheter kommer på sikt att innehålla både bostäder, kontor och service med en yta om ca 60 000 m<sup>2</sup>. Utöver att tillhandhålla kyla och värme så har Krokslätt Energi även investerat i och kommer succesivt framöver att bygga vidare vad gäller laddinfrastruktur för fordon. Under 2022 påbörjades också arbetet med att installera solceller på taket av Kängurun 29 vilka kommer att producera EL till Krokslätt Energi:s Mediacentral som är belägen inom Kängurun 30. Arbetet med solcellerna har färdigställts under april 2023.

Gällande fastigheten Kängurun 2 – har arbete fortsatt att pågå under året med att förändra detaljplanen i samråd med Mölndals kommun. Förseningar gällande detaljplanen har uppstått i avvaktan på utredningar bl a gällande parkeringsfrågan. Positivt planbesked har erhållits under våren 2023 avseende kontorshuset och planarbetet beräknas kunna starta under hösten 2023.

Projektering har färdigställts för kommande byggnation av 63 st lägenheter på fastigheten Mölndal Våmmedal 3:118 i Källered. Förseningar beträffande infrastrukturen har inneburit att projektet blivit fördröjt. Det allmänna marknadsläget har också inneburit en avvaktan att påbörja byggnation. I Våmmedal har byggnation av gemensamt parkeringshus, ihop med andra aktörer i området, påbörjas. Parkeringshuset beräknas vara färdigställt under hösten 2023.

Gällande fastigheterna Göteborg Kortedala 36:23, Göteborg Kortedala 37:3, Göteborg Kortedala 37:2 och Angered 101:1 - här förs fortsatta diskussioner med Göteborgs kommun kring en förändring av detaljplanen. Förseningar har även här uppstått i avvaktan på utredningar.

Under 2021 erhöles positivt planbesked avseende Vasastaden 1:4. Start för detaljplanearbete har angetts till 2024. Projekteringen med att omvandla lägenheterna i Vasastaden 1:2 till bostadsrätter pågår för att kunna möjliggöra byggstart under senhösten 2023.

Gällande Rektorsgatan Fastighets AB i Alingsås och fastigheten Hökanäppet 8 - är detaljplan klar och bygglov har erhållits. Projektering kring byggnation av 74 st bostadslägenheter (bostadsrätter), boarea ca 6 000 m<sup>2</sup> har pågått under året. Säljstart i projektet avvaktas med hänsyn till rådande marknadsläge.

Detaljplanen för flerbostadshus om ca 34 lägenheter i Sollebrunn har vunnit laga kraft under våren 2022. Beräknad boyta uppgår till ca 1 800 m<sup>2</sup>. Även detta projekt avvaktats med hänsyn till rådande marknadsläge.

I intressebolaget Calere Fastighets AB, ägarandel 50%, - finns två dotterbolag med en utvecklingsfastighet i vardera där det planeras byggnation för restaurang, handel och kontor. Byggnation för båda projekten beräknas att starta under 2023

Under 2022 och i intressebolaget Långedrag Centrum AB, ägarandel 50%, förvärvades andelarna i Fastigheten Stageglet AB och fastigheten Göteborg Älvsborg 176:9 med tillträde den 25 januari 2022 samt att andelarna i Älvsborg 176:7 AB och fastigheten Göteborg Älvsborg 176:7 förvärvades med tillträde den 1 april 2022. För fastigheterna har planbesked beviljats där det planeras byggnation av bostäder, handel och kontor om totalt ca 32 500 m<sup>2</sup>. I befintliga lokaler uppgår uthyrningsbar yta om 5 130 m<sup>2</sup> med en årshyra om ca 8,5 mkr.

Förvärv av fastigheten Kungsbacka Lerberg 3:11 har skett under året med tillträde den 1 mars 2022. Detaljplanearbete beräknas att starta under kvartal 3, 2023.

### **Moderbolaget**

Moderbolaget bedriver konsultverksamhet avseende administration- och förvaltning av fastigheter ägda genom dotterbolagen i koncernen. Några väsentliga händelser har ej skett under året.

### **Årets resultat**

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 94 670 ksek (90 301 ksek) vilket motsvarar 94 670 kr per aktie (90 301 kr). Ökningen beror på ett ökat driftsöverskott.

Årets resultat efter skatt uppgick till 125 073 ksek (245 942 ksek) motsvarande 125 073 kr per aktie (245 942 kr). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -1 082 ksek (-739 ksek), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -44 910 ksek (159 420 ksek) samt värdeförändring avseende räntederivat med 146 576 ksek (27 522 ksek). Resultatet före skatt har också påverkats negativt av en nedskrivning i intressebolag om 32 550 ksek.

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 226 593 ksek (208 572 ksek). Förändringen mot föregående år beror i huvudsak på fastighetsbeståndets förändring mellan åren där bland annat Kängurun 20 (Hotellet), som överlämnades till Nordic Choice 1 februari 2021, redovisar ökade hyresintäkter 2022. Kängurun 18 (KB Kullen) redovisar ökade intäkter mot föregående år, i huvudsak relaterat till nyuthyrning i Pann & Grannhuset. Fastigheterna Göteborg Vasastaden 1:2 och 1:4 redovisar ökade hyresintäkter 2022, båda fastigheterna tillträdades 15 juni 2021. Fastigheten Kängurun 29 (Krokslätt's Parkering AB) har haft ökad beläggning och ökade parkeringsintäkter 2022.

Hyresintäkterna uppvisar vidare en riskspridning avseende kunder och branscher. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 95% procent (94 procent). Fastighetskostnaderna uppgick till 53 411 ksek (54 203 ksek).

Driftsöverskottet har ökat med 12 procent till 173 182 ksek (154 369ksek) huvudsakligen relaterat till ökade hyresintäkter under 2022.

Finansnettot uppgick till 56 328 ksek (-17 768 ksek). Värdeförändring räntederivat, totalt 146 576 ksek (27 522 ksek). Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Husvärdenkoncernen har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge.

Värdet av räntederivatet uppgick netto vid årsskiftet till 119 168 ksek (-27 408 ksek). Den positiva värdeförändringen beror på att marknadsräntorna har ökat vilket innebär att skillnaden till räntederivatets kontraherade räntenivå har minskat. Övervärdet på derivatet kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en kostnad.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Husvärden-koncernens tillgångar uppgick den 31 december till 4 330 180 ksek (4 234 179 ksek). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 849 243 ksek (1 729 169 ksek) och dels med skulder 2 480 937 ksek (2 505 010 ksek) varav 2 057 298 ksek (2 080 095 ksek) är räntebärande.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet uppgick till 93 772 ksek (89 710 ksek).

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick till 27 616 ksek (84 972 ksek).

## Förvärv och investeringar

### Koncernen

Förvärv av fastigheter uppgick till 7 739 ksek (282 000 ksek).

I Krokslätts Energi AB uppgick aktiverade utgifter till 2,7 Mkr avseende utgifter för pågående investering i solceller och laddstolpar. I Fastighets AB Kullen Krokslätts Söder redovisas aktiverade utgifter till 3,4 Mkr. I Vämmedalshem AB, Rektorsgatan Fastighets AB samt i Erskavägen Bostäder AB har nedlagda projekteringskostnader uppgått till 18,0 Mkr (bostäder). Förvärv av fastighet har skett i Damoj 11 AB, Kungsbacka Lerberg 3:11, totalt 7,7 Mkr. Vidare har koncernen under året investerat i befintliga fastigheter, totalt ca 34,9 Mkr avseende hyresgäst Anpassningar, ombyggnation och projektering, huvudsakligen i KB Kullen.

### Moderbolaget

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick under året till 0,4 ksek (0,4 ksek).

### Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i ksek

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Koncernen</b>					
Hyresintäkter	226 593	208 572	180 544	183 296	160 920
Driftsöverskott	173 182	154 369	133 749	137 796	120 049
Förvaltningsresultat	94 670	90 301	85 111	91 657	66 747
Resultat efter finansiella poster	168 097	279 480	157 201	284 210	288 131
Eget kapital	1 849 243	1 729 169	1 478 420	1 356 395	1 113 660
Balansomslutning	4 330 180	4 234 179	4 010 430	3 682 131	3 212 561
Soliditet i %	43	41	37	37	35
Avkastning på totalt kapital %	2	7	4	6	8
Avkastning på eget kapital i %	9	16	11	21	26
Belåningsgrad %	50	49	53	55	56
Räntetäckningsgrad ggr	2,6	3,0	3,8	4,3	2,9
Antal anställda	25	24	23	23	22
<b>Moderbolaget</b>					
Nettoomsättning	1 700	1 600	1 511	1 020	-
Resultat efter finansiella poster	105 388	166 690	5 400	6 298	71 440
Eget kapital	610 333	512 319	350 776	349 471	336 607
Balansomslutning	989 655	923 100	714 775	685 374	691 230
Soliditet i %	62	55	49	51	49
Antal anställda	3	3	3	3	2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.20.

## Miljö – och hållbarhetsfrågor

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför stor miljöpåverkan. Ett proaktivt och trovärdigt hållbarhetsarbete innebär möjligheter som påverkar bolagets resultat – och finansiella ställning positivt. Husvärden-koncernen har sedan lång tid lagt stort fokus på att minimera fastigheternas energianvändning men inte bara energianvändning utan också i väldigt hög grad på vilket sätt energin produceras rörande miljöavtrycket.

Vårt engagemang påbörjades redan för ca 15 år sedan och genom att gå med som en av grundarna för Sweden Green Building Council så ökade vårt fokus än mer. Då inte enbart på energi utan på alla delar av hållbarhetsbegreppet vilka vi som ett aktivt Fastighetsbolag kan påverka. Det betyder att vårt initiala fokus på energianvändning och dess CO<sub>2</sub>-avtryck har vidgats till att även beakta de sociala aspekterna som vi kan påverka genom att bygga med hållbara material och skapa miljöer som är trygga att bo och verka i till att också hantera frågor kring klimatförändringar främst i form av omhändertagande av dagvatten. Allt detta görs med stort engagemang och fokus på den ekonomiska hållbarheten såväl för oss som bolag men också för våra hyresgäster.

Allt detta arbete berör och påverkar Koncernens interna processer och beslut avseende underhålls – och investeringsåtgärder. Det helägda dotterbolaget Krokslätt Energi, äger och ”driftar” en stor bergvärmecentral vars verksamhet är att lokalt producera energi, kyla och värme. Krokslätt Energi tillhandahåller också laddinfrastruktur för laddning av fordon där en stor del av EL-energin kommer från solcellsanläggningar som installeras succesivt.

Genom att i varje del av vår ledningsprocess tänka hållbarhet så har vi på ovan beskrivna sätt lyckats påverka och sätta goda exempel för branschen och kollegor och också genom goda samarbeten hela tiden strävat efter att bli bättre och utvecklas än mer. Allt detta har också påverkat Koncernens kostnader och miljöavtryck på ett väldigt positivt sätt och de goda exemplen ger oss också fördelar i samband med nya projekt och/eller marktilldelningar. Arbetet har också ”smittat av sig” till många av våra hyresgäster som aktivt medverkar till en fortsatt utveckling av hållbarhetsfrågorna.

Ytterligare positiva effekter är de forskningsprojekt som vi genom vårt engagemang fått erbjudande om att delta i vilket gäller såväl inhemsk forskning via Vinnova eller på europeisk nivå via EU-projekt. Här kan vi bidra men också få än fler infallsvinklar och kunskap via utbyte med övriga som deltar i dessa projekt.

Under året som ligger framför oss, 2023, så kommer vi också att än mer bredda oss vad gäller Hållbarhetsfrågorna genom att genomlysa interna processer och den påverkan dessa har på vårt miljöavtryck.

Vi är också stolta över att inom Husvärden-Koncernen ha tre byggnader vilka är klassade enligt Miljöbyggnad Nivå Guld varv ett utsågs till årets Miljöbyggnad år 2015.

Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Husvärden-koncernen bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan.

Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då bort ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Husvärden-koncernen för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Miljöarbetet inom Koncernen är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Sedan 2015 finns ett principbeslut hos bolaget att endast teckna elhandelsavtal för fossilfri el. Under 2020 tecknades ett nytt elhandelsavtal, med start 2020 vilket gäller fram till 2025. Från 2015 har vi köpt sol- och vindkrafts El från Svensk Naturenergi/Jämtkraft och ”spetsat” med 100% Bioenergi producerad Fjärrvärme av Mölndal Energi.

Koncernens ambition att prioritera miljöanpassning i samband med både fastighetsutveckling och nyproduktion är i fokus.

## Möjligheter och risker

Husvärden-koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

### *Hyror och kunder*

Husvärden-koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknads- mässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar koncernen att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95 procent (94 procent) och speglar väl utvecklingen och konjunkturläget vad avser efterfrågan på lokalytor i den regionen företaget verkar. De 10 största kunderna svarar för 51 procent (40 procent) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 5,7 år (6,2 år). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka förvaltningsresultatet med ca +/- 2,3 msek (+/- 2,1 msek).

### *Skuldförvaltning och riskhantering*

Husvärden-koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån, diversifiera förfallostrukturen av lånen samt att bolaget arbetar med ett flertal banker. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swappar. Husvärden-koncernen har vid årsskiftet 6 st (6 st) derivatkontrakt om totalt 1 050 mkr (1 050 mkr) och marknadsvärdet netto av dessa uppgår per balansdagen till 119 168 ksek (-27 408 ksek)

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 11,0 msek (7,9 msek) för räkenskapsåret 2023. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 174,0 msek (64,9 msek).

Av koncernens totala lånestock vid årsskiftet har 70% procent (45% procent) kapitalförfall inom 12 månader. För mer information se not 3, Finansiella riskhantering samt not 25 Upplåning.

### *Fastighetskostnader*

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt med mera. Huvuddelen av Husvärden-koncernens kunder har dock ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Bolaget arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 0,5 msek (0,5 msek.).

### *Värdeförändringar förvaltningsfastigheter*

Husvärden-koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda

antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Husvärden-koncernen följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 2 och not 12, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 204,0 msek (203,0 msek) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent.

Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till 45 procent (43 procent) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till 40 procent (38 procent).

#### Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	2,3 msek (2,1 msek)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	2,3 msek (2,1 msek)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,5 msek (0,5 msek)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 procent	204,0 msek (203,0 msek)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	11,0 msek (7,9 msek)
Värdeförändringar derivat vid ränteförändring utöver marknadens förväntningar	+ 1 procentenhet	174 msek (64,9 msek)

#### Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har bolaget inhämtat en extern värdering på merparten av koncernens fastighetsbestånd, totalt 87% (89%). Därutöver har ett förvärv skett under 2022 där köpeskillingen har tagits upp som marknadsvärde per 2022-12-31 vilket motsvarar 0,2 % (2 %). Resterande värdering har gjorts internt. Den externa värderingen har utförts av Newsec Advice AB baserad på en på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår till 10 år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre eller kortare än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 4 procent under 2023 och därefter 2 procent årligen. Den interna modellen görs på motsvarande sätt som den externa.

#### Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen i våra kommersiella lokaler bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser (lokaler och bostäder) bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

#### Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

### **Direktavkastning**

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick, se vidare not 2 och not 12

Koncernens fastigheter har under 2022 haft en något minskad värdeutveckling. Anledning till denna utveckling är bl.a. marknadssituationen där avkastningskraven har ökat något p.g.a högre marknadsräntor och lägre transaktionsvolym.

### **Skatt**

Husvärden-koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -4 ksek (-53 ksek) och en uppskjuten skattekostnad om -43 020 ksek (-33 485 ksek). Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent (20,6 procent). Ränteavdragsreglerna har endast haft en begränsad effekt på koncernens resultat.

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. I Husvärden-koncernen finns skattemässiga underskott som inkomståret 2022 bedöms uppgå till 16 839 ksek (14 740 ksek) och som i koncernens balansräkning värderas till 3 469 ksek (3 036ksek).

### **Ägarförhållanden**

Bolaget ägdes per 31 december 2022 av Lennart Larsson (34 procent), Andreas Grindebacke (25 procent), Daniel Skartind (25 procent) och Maria Waldau (16 procent).

### **Egna aktier**

Bolaget äger inga egna aktier.

### **Framtida utveckling**

Att bedöma utvecklingen under 2023 är en mycket svår fråga att besvara. Den ekonomiska utvecklingen i västvärlden tillsammans med den geopolitiska situationen med krig i Ukraina skapar en komplicerad omvärld. Fastighetsmarknaden ser ut att ställas inför stora utmaningar under året med hög inflation, stigande energi- och finansieringskostnader mm.

Vår bedömning är att fastighetsmarknaden och branschen fortsatt kommer att vara avvaktande utifrån de förändrade förutsättningarna och den konjunktur som råder. Räntekostnader förväntas stiga ytterligare då styrräntan sannolikt kommer att höjas vilket kommer påverka betalbart finansnetto negativt och kan få till följd att investeringstakt skjuts framåt i tiden.

Vi inom Husvärden-koncernen ser dock att vårt fastighetsinnehav är väl diversifierat, vi har en stabil finansiell ställning samt att vi anser oss väl rustade inför framtiden. Vi arbetar också aktivt med att noga följa utvecklingen, ränteläget samt bevaka kostnadsutvecklingen. Vi ser även att uthyrningsgraden och efterfrågan på våra bostäder och lokaler är fortsatt god. Några av våra fastigheter är intressanta för förädling och potentialen är stor. Utredningar pågår där det under 2023 och framåt kommer att startas byggnation och framtagande av nya byggnadsplaner när det är rätt läge på marknaden. Tillgång till finansiering kommer fortsatt att vara en nyckelfråga. Bolaget har en stabil bas i befintligt fastighetsbestånd och goda relationer med ett flertal banker. Bolaget bedömer dock att tillgång till marknadsmässig finansiering finns för rätt projekt.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd inklusive intresseföretag bedöms uppgå till ca 262 msek (230 msek).

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	507 219 663
Årets resultat	<u>103 014 847</u>
	<u>610 234 510</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

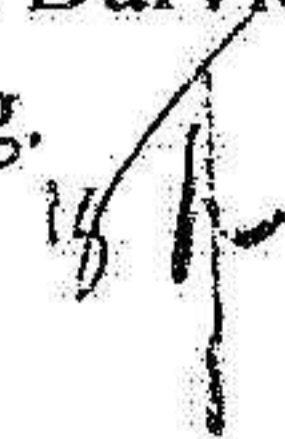
till aktieägarna utdelas 6 000 kr per aktie, totalt	6 000 000
i ny räkning överförs	<u>604 234 510</u>

610 234 510

## Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning, 6 000 000 kr, utgör 1,0 procent av bolagets egna kapital och 0,3 procent av koncernens egna kapital. Husvärdens mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten över tid skall vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även klara eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen.

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2022	2021
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	5, 31	226 593	208 572
<b>Summa</b>		<b>226 593</b>	<b>208 572</b>
<b>Fastighetskostnader</b>	31		
Driftskostnader		-28 005	-27 811
Underhåll och lokalanpassning		-13 760	-17 953
Fastighetsskatt		-11 646	-8 439
<b>Summa</b>		<b>-53 411</b>	<b>-54 203</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>173 182</b>	<b>154 369</b>
Centrala administrationskostnader	6,7,8,13, 31	-21 598	-19 355
Intäkter fastighetsförvaltning	5	784	577
Resultatandel i intresseföretag	10	5 393	2 976
<b>Summa</b>		<b>-15 421</b>	<b>-15 802</b>
<b>Rörelseresultat före värdeförändring fastigheter</b>		<b>157 761</b>	<b>138 567</b>
Värdeförändring fastigheter	12	-45 992	158 681
<b>Rörelseresultat</b>		<b>111 769</b>	<b>297 248</b>
Finansiella intäkter	9	1 124	960
Finansiella kostnader	9	-58 822	-46 250
Övriga finansiella kostnader	9	-32 550	-
Värdeförändring derivatinstrument	3	146 576	27 522
<b>Summa</b>		<b>56 328</b>	<b>-17 768</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>168 097</b>	<b>279 480</b>
Inkomstskatt	11,16	-43 024	-33 538
<b>Årets resultat</b>		<b>125 073</b>	<b>245 942</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>125 073</b>	<b>245 942</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		124 982	245 942
Innehav utan bestämmande inflytande		91	-
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		124 982	245 942
Innehav utan bestämmande inflytande		91	-
<b>Förvaltningsresultat före skatt, ksek</b>		<b>94 670</b>	<b>90 301</b>
<b>Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr</b>		<b>94 670</b>	<b>90 301</b>

I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Hyresrätt	14	628	666
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>628</b>	<b>666</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	4 080 991	4 059 225
Maskiner och inventarier	13	300	271
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 081 291</b>	<b>4 059 496</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	10	20 619	18 212
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	362	362
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	34	40 488	16 380
Derivatinstrument	20	119 168	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>180 637</b>	<b>34 954</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 262 556</b>	<b>4 095 116</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	21	6 294	3 690
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 843	31 867
Övriga fordringar	35,37	9 606	10 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	9 265	8 346
Likvida medel	23	27 616	84 972
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>67 624</b>	<b>139 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 330 180</b>	<b>4 234 179</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANASIELL STÄLLNING, forts.**

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	24	100	100
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 848 745	1 728 762
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1 848 845</b>	<b>1 728 862</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	24	398	307
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>1 849 243</b>	<b>1 729 169</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	25	553 505	1 080 873
Derivatinstrument	20	-	27 408
Övriga långfristiga skulder	26	265	365
Uppskjutna skatteskulder	16	359 618	316 593
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>913 388</b>	<b>1 425 239</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	25	1 503 793	999 222
Leverantörsskulder		25 665	9 572
Checkräkningskredit	25	-	-
Aktuella skatteskulder		5 015	4 228
Övriga skulder	37	3 729	32 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	29 347	34 677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 567 549</b>	<b>1 079 771</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 330 180</b>	<b>4 234 179</b>

För Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser, se not 29 och 30.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>100</b>	<b>6 643</b>	<b>1 471 677</b>	-	<b>1 478 420</b>
Årets totalresultat	-	-	245 942	-	245 942
Utdelning	-	-	-5 000	-	-5 000
<b>Summa total</b>	<b>100</b>	<b>6 643</b>	<b>1 712 619</b>	-	<b>1 719 362</b>
Transaktioner med minoritet	-	-	-	9 807	9 807
<b>Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>100</b>	<b>6 643</b>	<b>1 712 619</b>	<b>9 807</b>	<b>1 729 169</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>100</b>	<b>6 643</b>	<b>1 712 619</b>	<b>9 807</b>	<b>1 729 169</b>
Årets totalresultat	-	-	125 073	-	125 073
Utdelning	-	-	-5 000	-	-5 000
<b>Summa total</b>	<b>100</b>	<b>6 643</b>	<b>1 832 693</b>	<b>9 807</b>	<b>1 849 243</b>
Transaktioner med minoritet	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>100</b>	<b>6 643</b>	<b>1 832 693</b>	<b>9 807</b>	<b>1 849 243</b>

2023061630213

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2022	2021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	32		
Rörelseresultat		111 769	297 248
Justeringar från poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar mm		188	201
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		44 910	-159 420
Resultatandel i intresseföretag		-5 393	-2 976
Skatt		-4	-53
Erhållen ränta m.m.		1 124	960
Erlagd ränta m.m.		-58 822	-46 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>93 772</b>	<b>89 710</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-15 475	8 897
Förändring av kortfristiga skulder		-16 893	16 610
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-32 368</b>	<b>25 507</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>61 404</b>	<b>115 217</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	12		
Förvärv av fastigheter		-7 739	-282 000
Förvärv av maskiner och inventarier		-179	-
Investeringar i befintliga fastigheter		-58 937	-89 023
Sålda fastigheter		-	277 300
Förvärv andelar i intresseföretag		-	-581
Sålda andelar i intresseföretag		-	500
Förändring av värdepappersinnehav	15	-	-200
Förändring långfristiga fordringar		-24 108	-10 380
Erhållen utdelning intressebolag		-	3 828
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-90 963</b>	<b>-100 556</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	33		
Upptagna lån hos kreditinstitut		32 000	145 542
Amortering skuld kreditinstitut		-54 797	-195 143
Checkräkning		-	-
Utbetald utdelning		-5 000	-5 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-27 797</b>	<b>-54 601</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-57 356</b>	<b>-39 940</b>
Likvida medel vid årets början		84 972	124 912
Likvida medel vid årets slut		27 616	84 972

2023061630214

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2022	2021
Nettoomsättning		1 700	1 600
<b>Summa</b>		<b>1 700</b>	<b>1 600</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>1 700</b>	<b>1 600</b>
Administrationskostnader	6,7,8	-1 519	-1 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-211	-192
<b>Summa</b>		<b>1 730</b>	<b>1 595</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-30</b>	<b>5</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	100 000	159 877
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	20 226	25 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 808	-18 588
<b>Summa</b>		<b>105 418</b>	<b>166 685</b>
<b>Resultat efter finansiella investeringar</b>		<b>105 388</b>	<b>166 690</b>
Bokslutsdispositioner	28	-2 958	-147
<b>Resultat före skatt</b>		<b>102 430</b>	<b>166 543</b>
Skatt på årets resultat	11,16	585	-
<b>Årets resultat</b>		<b>103 015</b>	<b>166 543</b>

I moderföretaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

2023061630215

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	7 971	8 163
Inventarier, verktyg och installationer	13	751	
Pågående nyanläggning	13	-	365
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 722</b>	<b>8 528</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	18	291 915	288 740
Andelar i intresseföretag	10	264	250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	400	400
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	34	40 488	16 380
Uppskjuten skattefordran	16	585	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>333 652</b>	<b>305 770</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>342 374</b>	<b>314 298</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	37	635 487	597 304
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	37	8 635	1 110
Övriga fordringar	37	254	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		413	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>644 789</b>	<b>598 618</b>
<b>Kassa och Bank</b>	23	<b>2 492</b>	<b>10 184</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>647 281</b>	<b>608 802</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>989 655</b>	<b>923 100</b>

**MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING, forts.**

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	24	100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		507 219	345 676
Årets resultat		103 015	166 543
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>610 234</b>	<b>512 219</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>610 334</b>	<b>512 319</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		18	9
Skulder till koncernföretag	25,37	377 616	408 275
Övriga skulder	37	1 612	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	75	1 269
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>379 321</b>	<b>410 781</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>989 655</b>	<b>923 100</b>

För Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser, se not 29 och 30.

4

## MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i KSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital
	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>100</b>	<b>350 676</b>	<b>350 776</b>
<b>Totalresultat</b>			
Årets resultat och totalresultat		166 543	166 543
<b>Summa total</b>	<b>100</b>	<b>517 219</b>	<b>517 319</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>			
Utdelning		-5 000	-5 000
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>100</b>	<b>512 219</b>	<b>512 319</b>
<b>Totalresultat</b>			
Årets resultat och totalresultat		103 015	103 015
<b>Summa total</b>	<b>100</b>	<b>615 234</b>	<b>615 334</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>			
Lämnad utdelning		-5 000	-5 000
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>100</b>	<b>610 234</b>	<b>610 334</b>

✓ f

## MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2022	2021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-30	5
Justeringar från poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		211	192
Erhållen ränta m.m.	9	20 226	21 084
Betald ränta m.m.	9	-14 808	-18 588
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 599</b>	<b>2 693</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		50 653	-39 112
Förändring av kortfristiga skulder		-31 459	46 782
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>19 194</b>	<b>7 670</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>24 793</b>	<b>10 363</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter		-405	-364
Förvärv andelar i koncernföretag		-	-19
Förvärv andelar i intresseföretag		-14	-50
Sålda andelar i koncernföretag		-	9 800
Sålda andelar i intresseföretag		-	500
Förändring av värdepappersinnehav	15	-	-200
Förändring långfristiga fordringar		-24 108	-10 380
Erhållen utdelning intressebolag	9	-	3 828
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24 527</b>	<b>3 115</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Koncernbidrag	33	-2 958	-147
Lämnad utdelning		-5 000	-5 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-7 958</b>	<b>-5 147</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-7 692</b>	<b>8 331</b>
Likvida medel vid årets början		10 184	1 853
Likvida medel vid årets slut		2 492	10 184

2023061630219

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Husvärden L Larsson & Co AB, org nr 556571-3624 är moderbolag i Husvärden-koncernen. Husvärden L Larsson & Co AB är registrerat i Sverige och har sitt säte i Mölndal med adress Krokslätts Fabriker 24, 431 37, Mölndal.

Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga väsentliga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Husvärden-koncernen är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och utveckla fastigheter.

Den 1 juni 2023 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (ksek) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

### Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

#### 2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Husvärden-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, samt finansiella tillgångar och skulder (derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheten att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen.


Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper, se not 4.

#### *Nya redovisningsprinciper 2022 och senare*

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsåret som börjar 1 januari 2022 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

#### 2.2 Koncernredovisning

##### *Dotterföretag*

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till 

koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Det belopp varmed köpeskillning överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

### ***Intresseföretag***

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretag. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan intresseföretags återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i intresseföretag" i resultaträkningen.

## **2.3 Omräkning av utländsk valuta**

### ***Funktionell valuta och rapporteringsvaluta***

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. Samtliga företag i Husvärden-koncernen är svenska och har svenska kronor (SEK) som sin funktionella valuta. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

### ***Transaktioner och balansposter***

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

## 2.4 Materiella anläggningstillgångar

### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till marknadsvärde reducerat med projektutgift och projektrisk. I not 12 samt i förvaltningsberättelsen (Fastigheternas värde) finns en närmare beskrivning för grunderna för Husvärdens värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultat förs löpande i den period som de uppstår.

Vid avyttring redovisas eventuell lämnad rabatt hänförlig till temporära skatteeffekter som en skattekostnad.

### *Övriga materiella anläggningstillgångar*

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Varje del av en materiell anläggningstillgång med ett anskaffningsvärde som är betydande i förhållande till tillgångens sammanlagda anskaffningsvärde skrivs av separat. Inga avskrivningar görs på konst och mark. Avskrivningar på övriga tillgångar, görs linjärt enligt följande:

Byggnader och mark	50 - 100 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 - 10 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

## 2.5 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

## 2.6 Finansiella instrument – generellt

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna under 2.7 – 2.13.

### 2.6.1 Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, låne- och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas samt övriga finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

#### *Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. Derivatinstrument klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Koncernen klassificerar derivatinstrument (ränteswapar) i denna kategori.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens ”låne- och kundfordringar” utgörs av kundfordringar, andra fordringar, likvida medel samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

#### *Finansiella tillgångar som kan säljas*

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifieras som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av de övriga kategorierna. De ingår i anläggningstillgångar om de kommer att regleras senare än 12 månader efter balansdagen. Koncernens ”finansiella tillgångar som kan säljas” utgörs av andra långfristiga värdepappersinnehav.

#### *Övriga finansiella skulder*

Koncernens lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, checkräkningskredit, leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering. Skulder till kreditinstitut som förfaller kommande verksamhetsår redovisas som långfristiga då refinansiering sker löpande.

### 2.6.2 Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Låne- och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i finansnettot eftersom det härrör till finansieringsverksamheten.

Förändringar i verkligt värde värdepapper klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas och redovisas i övrigt totalresultat. När värdepapper, som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas, säljs eller skrivs ner, förs ackumulerade justeringar av verkligt värde från eget kapital till resultaträkningen som vinster och förluster från finansiella instrument. Ränta på värdepapper som kan säljas som beräknats med effektivräntemetoden redovisas i resultaträkningen som en del av Finansiella intäkter. Utdelning på aktieinstrument som kan säljas redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga intäkter när koncernens rätt att erhålla betalning har fastställts.

### **2.6.3 Kvittning av finansiella instrument**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### **2.6.4 Nedskrivning finansiella instrument**

#### *Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (låne- och kundfordringar)*

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Vilken post nedskrivning redovisas i beror på vilken finansiell tillgång som skrivs ner. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning.

#### *Tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas*

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. För eget kapital instrument betraktas en betydande eller utdragen nedgång i verkligt värde, till en nivå som ligger under dess anskaffningsvärde, också som ett bevis på att nedskrivningsbehov föreligger. Om sådant bevis föreligger, tas den ackumulerade förlusten – beräknad som skillnaden mellan anskaffningsvärdet och aktuellt verkligt värde, med avdrag för eventuella tidigare nedskrivningar som redovisats i resultaträkningen – bort från eget kapital och redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar av eget kapital instrument, vilka tidigare redovisats i resultaträkningen, återförs inte över resultaträkningen. ✓

## 2.7 Derivatinstrument

Derivatinstrument är finansiella instrument som redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering redovisas i resultaträkningen då kraven för säkringsredovisning inte uppfylls.

Det verkliga värdet på ett derivatinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

## 2.8 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

## 2.9 Likvida medel

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

## 2.10 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

## 2.11 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

## 2.12 Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder har netto redovisats i balansräkningen.

## 2.13 Ersättningar till anställda

### *Pensionsförpliktelser*

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

## 2.14 Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet samt hyresintäkter. Koncernens intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter och intäkter från fastighetsförvaltning. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

### *Fastighetsförvaltning*

Koncernen säljer olika former av tjänster i form av ekonomisk administration samt fastighetsskötsel. Intäkter från fastighetsförvaltning redovisas i takt med att tjänsterna utförs.

### *Hyresintäkter*

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.15 nedan, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidslösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som fordran uppkommer, i de fall inga ytterligare åtgärder krävs från bolagets sida.

### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Husvärden-koncernen redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningens tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

### *Successiv vinstavräkning byggnadsprojekt*

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen är väl fungerande system för kalkylering, prognosrutiner och projektuppföljning. Prognos avseende projektets slutliga utfall är en kritisk bedömning som är väsentlig för resultatredovisningen under projektets gång. Projektprognoserna utvärderas regelbundet under respektive

projekts löptid och justeras vid behov. Risk kan finnas att slutligt resultat avseende projekt kan avvika från successivt redovisat resultat.

### **Segmentsrapportering**

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincipen är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Husvärden-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

## **2.15 Leasing**

### **Husvärden är leasetagare**

Samtliga leasingavtal klassificeras som finansiella och därmed ska en finansiell leasingkuld samt en nyttjanderätt redovisas. I resultaträkningen redovisas en räntekostnad avseende den finansiella leasingkulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter.

Leasingavtal där Husvärden-koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning. För närvarande finns några avtal avseende leasingbilar samt att koncernens tomträtter inte bedöms ha ett väsentligt värde. Detta innebär att IFRS 16 inte har någon påverkan på koncernens finansiella rapporter. Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal i koncernen.

### **Husvärden är leasegivare**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som ytterligare information se not 31 operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

## **2.16 Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

## **2.17 Aktiekapital**

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

## **2.18 Offentliga bidrag**

Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att bidragen kommer att erhållas och koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen

## **2.19 Moderföretagets redovisningsprinciper**

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

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan. ✓

### **Uppställningsformer**

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, klassificeras som operationella leasingavtal.

### **Finansiella instrument**

IAS 39 tillämpas ej i moderföretaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

## **2.20 Nyckeltalsdefinitioner**

### **Soliditet**

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

### **Avkastning på totalt kapital**

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

### **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

### **Förvaltningsresultat**

Resultat exklusive värdeförändringar, andel i intresseföretags resultat, derivat, nedskrivningar och skatt.

### **Räntetäckningsgrad**

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive värdeförändring derivat samt nedskrivningar av finansiella placeringar.

### **Belåningsgrad**

Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel) dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

**Not 3      Finansiell riskhantering**

**3.1 Finansiella riskfaktorer**

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för flera olika finansiella risker: Marknadsrisk, kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder derivatinstrument såsom ränteswapar för att säkra viss riskexponering. Finans- och riskhanteringen administreras av företagets ekonomiavdelning på direktiv av ägare och styrelse.

Koncernen använder också extern aktör som stöd för analys av koncernens kreditexponering.

**a) Marknadsrisk**

**(i) Valutarisk**

Koncernen verkar i allt väsentligt nationellt inom Sverige och utsätts därmed inte för några större valutarisker.

**(ii) Ränterisk**

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen hanterar ränterisken avseende kassaflödet genom att använda ränteswapar med den ekonomiska innebörden att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandlar dem genom ränteswapar till fast ränta som är lägre än om upplåning skett direkt till fast ränta. Ränteswaparna innebär att koncernen kommer överens med andra parter att, med angivna intervaller (vanligen kvartal eller halvår), utväxla skillnaden mellan räntebelopp enligt fast kontraktsränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontrakterade nominella belopp. Endast banker och finansinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta (3 mån stibor) uppgick per balansdagen till 2 057 298ksek (2 080 095 ksek) och koncernens likvida medel uppgick till 27 616 ksek (84 972 ksek). Koncernen har räntesäkrat totalt 51% (50%) av den totala skulden till kreditinstitut.

**b) Kreditrisk**

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kund- och hyresfordringar. Kreditrisk uppstår genom likvida medel, derivatinstrument och tillgodohavanden hos banker samt utestående kund- och hyresfordringar. Koncernens kunder kredit kontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisk görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I Syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker löpande en kreditbevakning.

**c) Likviditetsrisk**

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Likviditetsprognoser upprättas löpande av koncernens ekonomiavdelning med rapportering till ledningen. Ekonomiavdelningen följer noga koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Ekonomiavdelningen säkerställer också att koncernen löpande bibehåller tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter som inte utnyttjas så att koncernen inte bryter mot lånelimit/lånevillkor. För viss del av koncernens låneengagemang föreligger marknadsmässiga covenant vilka var uppfyllda per årsskiftet.

**d) Refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk avses risken att Husvärden-koncernen inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Framtida likviditetsbelastning avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån.

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder och nettoreglerade derivatinstrument som utgör finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den

avtalsenliga förfallodagen. Derivatinstrument som utgör finansiella skulder ingår i analysen om deras avtalsenliga förfallodagar är väsentliga för att förstå tidpunkterna för de framtida kassaflödena. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 4 år.

Per 31 december 2022 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 3 år	Mer än 4 år
Upplåning (exkl derivat)	1 610 653	819 905	-
Derivatinstrument	-24 400	-49 200	-
Leverantörsskulder	25 665	-	-
Övriga skulder	3 729	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 615 647</b>	<b>770 705</b>	<b>-</b>

Per 31 december 2021 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 3 år	Mer än 4 år
Upplåning (exkl derivat)	1 037 222	1 179 872	-
Derivatinstrument	14 500	43 500	-
Leverantörsskulder	9 572	-	-
Övriga skulder	32 072	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 093 366</b>	<b>1 223 372</b>	<b>-</b>

### 3.2 Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. Koncernen bedömer kapitalet på basis av belåningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel.

(ksek)	2022-12-31	2021-12-31
Total upplåning (not 25)	2 057 298	2 080 095
Avgår: likvida medel (not 23)	27 616	84 972
Nettoskuld	2 029 682	1 995 123
Förvaltningsfastigheter marknadsvärde	4 080 991	4 059 225
<b>Belåningsgrad</b>	<b>49,7</b>	<b>49,2</b>

### 3.3 Beräkning av verkligt värde

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och övriga fordringar samt leverantörsskulder, kortfristig upplåning och övriga skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur.

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)(nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som redovisas och värderas till verkligt värde per 31 december 2022.

(ksek)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<b>Tillgångar</b>				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen:				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		119 168		119 168
Finansiella tillgångar som kan säljas:				
- Andra långfristiga värdepappersinnehav		162	200	362
<b>Summa tillgångar</b>		<b>119 330</b>	<b>200</b>	<b>119 530</b>
<b>Skulder</b>				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		-		-
<b>Summa skulder</b>		<b>-</b>		<b>-</b>

Koncernen har tecknade derivatinstrument med ett nominellt värde om 1 050 000 ksek med löpande förfall t.o.m 2031.

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2021.

(ksek)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<b>Tillgångar</b>				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		-	-	-
Finansiella tillgångar som kan säljas:				
- Andra långfristiga värdepappersinnehav		162	200	362
<b>Summa tillgångar</b>		<b>162</b>	<b>200</b>	<b>362</b>
<b>Skulder</b>				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		27 408	-	27 408
<b>Summa skulder</b>		<b>27 408</b>	<b>-</b>	<b>27 408</b>

Koncernen har tecknade derivatinstrument med ett nominellt värde om 1 050 000 ksek med löpande förfall t.o.m 2031.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. Koncernen har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 1. ✓

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av ränteswapar samt andra långfristiga värdepappersinnehav. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Koncernen hade ett långsiktigt värdepappersinnehav utöver förvaltningsfastigheter som klassificeras i nivå 3, se not 12 och 15.

För verkliga värden på övriga finansiella instrument se respektive not nedan.

#### **Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

##### ***Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål***

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

##### ***Värdering av förvaltningsfastigheter***

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Not 2,4 och not 12 värdeförändring förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

##### ***Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv***

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2022 genomfördes ett tillgångsförvärv och inga rörelseförvärv. Under 2021 genomfördes fyra tillgångsförvärv och inga rörelseförvärv.

##### ***Värdering av underskottsavdrag***

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag. Dessutom undersöker koncernen ifall det är tillämpligt att aktivera nya uppskjutna skattefordringar avseende årets skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader. Husvärden-koncernen har redovisat uppskjuten skattefordran för de underskottsavdrag som finns i moderbolaget och i koncernen då det bedöms sannolikt att dessa underskottsavdrag kan nyttjas mot framtida överskott. Koncernens underskottsavdrag uppgår till 16 839 ksek (14 740 ksek) och som i koncernens balansräkning värderas till 3 469 ksek (3 036 ksek) ✓

## Not 5 Hyresintäkter

Koncernen	2022	2021
Hyresintäkter; Lokaler, parkering	226 593	208 572
Intäkter; fastighetsförvaltning	784	577
<b>Koncernen totalt</b>	<b>227 377</b>	<b>209 149</b>

Förändring av hyresintäkter mellan 2021 och 2022:

<b>Hyresintäkter enligt resultaträkning 2020</b>	<b>180 544</b>
Hyresförändring befintliga fastigheter	15 238
Nyproduktion	23 740
Förvärvade fastigheter	4 150
Sålda fastigheter	-15 100
<b>Hyresintäkter enligt resultaträkning 2021</b>	<b>208 572</b>
Hyresförändring befintliga fastigheter	18 021
Nyproduktion	-
Förvärvade fastigheter	-
Sålda fastigheter	-
<b>Hyresintäkter enligt resultaträkning 2022</b>	<b>226 593</b>

## Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Inköp och försäljning mellan koncernföretag har skett med 32 125 ksek (31 713 ksek).

Fakturerade interna arvoden avser i huvudsak debitering för förvaltningsarvode och administration, fastighetsskötsel, värme och kyla och parkeringsintäkter. Några andra inköp eller försäljningar mellan koncernföretag har ej förekommit.

## Not 7 Ersättningar till revisorerna

Koncernen	2022	2021
PwC/Göteborgs Revision		
Revisionsuppdraget	522	565
Skatterådgivning	185	180
Övriga tjänster	103	295
<b>Koncernen totalt</b>	<b>810</b>	<b>1 040</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
PwC		
Revisionsuppdraget	80	85
Skatterådgivning	60	60
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>140</b>	<b>145</b>

**Not 8 Ersättningar till anställda mm.**

Koncernen	2022	2021
Löner och andra ersättningar	10 832	9 352
Sociala avgifter	3 692	3 186
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 253	1 322
<b>Koncernen totalt</b>	<b>15 777</b>	<b>13 860</b>

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader koncernen**

	2022	2022	2021	2021
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, VD och andra ledande positioner	2 080(-)	1 027 (413)	1 992 (-)	998 (406)
Övriga anställda	8 752(-)	3 918 (840)	7 360 (-)	3 510 (916)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>10 832 (-)</b>	<b>4 945 (1 253)</b>	<b>9 352 (-)</b>	<b>4 508 (1 322)</b>

Avtal om avgångsvederlag till Verkställande direktör finns ej.

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader moderföretag**

	2022	2022	2021	2021
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, VD och andra ledande positioner	295 (-)	30 (-)	262 (-)	27 (-)
Övriga anställda	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>295 (-)</b>	<b>30 (-)</b>	<b>262 (-)</b>	<b>27 (-)</b>

**Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare**

	2022		2021	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
<b>Koncernen</b>				
Styrelseledamöter	6	-	6	-
Verkställande direktör och övriga ledande positioner	1	-	1	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>-</b>

**Moderföretaget**

Styrelseledamöter	6	-	6	-
Verkställande direktör och övriga ledande positioner	1	-	1	-
<b>Moderföretag totalt</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>-</b>

Medelantal anställda (enbart verksamhet i Sverige)	2022		2021	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställd	Varav kvinnor
Moderbolag	3		3	-
Dotterföretag	22	5	21	5
<b>Koncernen totalt</b>	<b>25</b>	<b>5</b>	<b>24</b>	<b>5</b>

**Not 9 Finansiella intäkter och kostnader/ Resultat från andelar i koncernföretag**

Finansiella intäkter/Ränteintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	1 124	960	1 120	180
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	19 106	20 905
Realisationsresultat intresseföretag	-	-		483
Utdelningar från intresseföretag	-	-	-	3 828
Realisationsresultat dotterföretag	-	-	-	9 727
Utdelningar från dotterföretag	-	-	100 000	150 150
<b>Summa finansiella intäkter/ränteintäkter</b>	<b>1 124</b>	<b>960</b>	<b>120 226</b>	<b>185 273</b>

Finansiella kostnader/Räntekostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader upplåning	-58 822	-46 250	-8 573	-14 585
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-6 235	-4 003
Övriga finansiella kostnader 1)	-32 550	-		-
<b>Summa finansiella kostnader/räntekostnader</b>	<b>-91 372</b>	<b>-46 250</b>	<b>-14 808</b>	<b>-18 588</b>

<b>Summa finansiella poster – netto</b>	<b>-90 248</b>	<b>-45 290</b>	<b>105 418</b>	<b>166 685</b>
---	----------------	----------------	----------------	----------------

1) Övriga finansiella kostnader under år 2022 avser nedskrivning av finansiella placeringar i ett fastighetsutvecklingsprojekt kopplat till krigsutbrottet i Ukraina.

**Not 10 Innehav i intresseföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Moderbolaget</b>		
Ingående anskaffningsvärden	250	217
Försäljning av andelar	-	-17
Köp av andelar	14	50
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>264</b>	<b>250</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående redovisat värde	18 212	16 494
-Resultatandel	5 393	2 976
-Utdelning	-	-3 828
-Försäljning av andelar	-	-510
-Köp av andelar	14	3 080
-Nedskrivning andelar	-3 000	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 619</b>	<b>18 212</b>

Husvärden L Larsson & Co AB

Org nr 556571-3624

2023061630236

Namn	Organisations-nummer	Registreringsland	Ägarandel %	Koncernmässigt värde	Karaktern av företags förbindelse
<b>2022</b>					
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	31,9	20 115	Se fotnot 1
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	33,3	414	Se fotnot 1
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	50,0	12	Se fotnot 1
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	31,4	31	Se fotnot 1
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	50,0	25	Se fotnot 1
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	50,0	22	Se fotnot 1

Namn	Organisations-nummer	Registreringsland	Tillgångar	Skulder	Eget kapital	Intäkter	Resultat
<b>2022</b>							
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	169 907	108 647	59 260	868 511	16 908
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	33 813	34 433	-620	-	-934
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	7 700	7 669	31	-	-43
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	13 261	13 638	-377	-	-75 882
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	108 626	108 586	40	-	-2 710
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	2 023	2 006	17	-	-10

Namn	Organisations-nummer	Registreringsland	Ägarandel %	Koncernmässigt värde	Karaktern av företags förbindelse
<b>2021</b>					
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	31,9	14 722	Se fotnot 1
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	33,3	410	Se fotnot 1
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	50,0	12	Se fotnot 1
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	31,4	3 031	Se fotnot 1
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	50,0	25	Se fotnot 1
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	50,0	12	Se fotnot 1

Namn	Organisations-nummer	Registreringsland	Tillgångar	Skulder	Eget kapital	Intäkter	Resultat
<b>2021</b>							
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	167 178	124 802	42 376	726 643	8 096
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	50 584	49 343	1 241	2 973	585
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	7 229	7 210	19	-	-6
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	84 392	84 259	133	-	-1 928
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	11 132	11 082	50	-	-
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	2 001	1 974	27	-	-17

Fot not 1) Strategiskt partnerskap för koncernen



**Not 11 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt:				
Aktuell skatt på årets resultat	-4	-53	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-4</b>	<b>-53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Uppskjuten skatt (se not 16)	-43 020	-33 485	585	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-43 020</b>	<b>-33 485</b>	<b>585</b>	<b>-</b>
<b>Inkomstskatt</b>	<b>-43 024</b>	<b>-33 538</b>	<b>585</b>	<b>-</b>

Inkomstskatten på resultatet skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	168 097	279 480	102 429	166 543
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-34 628	-57 573	-21 100	-34 308
Skatteeffekter av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	-9 202	-1 598	-31	-29
- Ej skattepliktiga intäkter	-	-	21 716	34 337
- Återföring uppskjuten skatt sålda fastigheter	-	22 260	-	-
- Resultatandel intressebolag	1 111	713	-	-
- Justering uppskjuten skatt	-305	2 660	-	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>-43 024</b>	<b>-33 538</b>	<b>585</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

### Koncernen

Per januari 2021	
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>3 796 401</b>
Förvärv	282 000
Investeringar i befintliga fastigheter	89 643
Värdetförändring	158 681
Försäljning	-267 500
<b>Utgående redovisat värde per 31 december 2021</b>	<b>4 059 225</b>
<b>Per januari 2022</b>	
Förvärv	7 739
Investeringar i befintliga fastigheter	58 937
Värdetförändring	-44 910
<b>Utgående redovisat värde per 31 december 2022</b>	<b>4 080 991</b>

Av investeringar i befintliga fastigheter avser 27 036 ksek (42 695 ksek) pågående och färdigställd nybyggnation i koncernens fastigheter. Aktiverad ränta i nybyggnation uppgår till 805 ksek (972 ksek).

### Koncernen

Taxeringsvärden	2022	2021
Byggnader	1 139 844	769 872
Mark	294 812	301 445
<b>Summa</b>	<b>1 434 656</b>	<b>1 071 317</b>

### Verkliga värden på förvaltningsfastigheter

Husvärden redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdetförändring i resultaträkningen. En värdering görs för varje fastighet i samband med årsbokslut. Utav årets värdetförändring -45 992 ksek (158 681 ksek) avser -1 082 ksek (-739 ksek) realiserad värdetförändring avseende tillkommande resultat vid avyttring av andelar i Brf:er och -44 910 ksek (159 420 ksek) avser orealiserad värdetförändring. Värdenedgången beror i allt väsentligt på höjda avkastningskrav hänförligt till förändrade marknadsförutsättningar.

Bolaget har per bokslutsdag inhämtat en extern värdering på merparten av koncernens fastighetsbestånd, totalt 87% (89%) Därutöver har ett förvärv skett under 2022 där köpeskillingen har tagits upp som marknadsvärde per 2022-12-31 vilket motsvarar 0,2% (2%). Resterande värdering har gjorts internt. Den externa värderingen har utförts av Newsec Advice AB baserad på en på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår till 10 år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre eller kortare än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 4 procent under 2023 och därefter 2 procent årligen. Den interna modellen görs på motsvarande sätt som den externa. ✓ ↕

**Investeringsåtagande**

Per 2022-12-31 har koncernen investeringsåtaganden i köp av fastigheter inkl nybyggnation och byggnation av koncernens fastigheterna i Kängurun 18, Våmmedal 3:118, Göteborg Vasastaden 1:2, Hökanäbbet 8 (Alingsås) mfl på ca 490 msek (520 msek).

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor. Se not 2,4.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden	Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Kommersiella fastigheter	6,9 – 10,2	4,6 – 8	5,7
Bostäder	6,2	4,0	4,0

**Not 13 Materiella anläggningstillgångar**

Koncernen	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Räkenskapsåret 2021</b>			
Ingående redovisat värde	-	1 952	1 952
Inköp	-	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	<b>1 952</b>	<b>1 952</b>
Ingående redovisat värde	-	-1 517	-1 517
Avskrivningar	-	-164	-164
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	<b>-1 681</b>	<b>-1 681</b>
<b>Per 31 december 2021</b>			
Anskaffningsvärde	-	1 952	1 952
Akkumulerade avskrivningar	-	-1 681	-1 681
<b>Redovisat värde</b>	-	<b>271</b>	<b>271</b>
<b>Räkenskapsåret 2022</b>			
Ingående redovisat värde	-	1 952	1 952
Inköp	-	179	179
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	<b>2 131</b>	<b>2 131</b>
Ingående redovisat värde	-	-1 681	-1 681
Avskrivningar	-	-150	-150
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	<b>-1 831</b>	<b>-1 831</b>
<b>Per 31 december 2022</b>			
Anskaffningsvärde	-	2 131	2 131
Akkumulerade avskrivningar	-	-1 831	-1 831
<b>Redovisat värde</b>	-	<b>300</b>	<b>300</b>

64

Moderföretaget	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Pågående nyanläggning	Summa
<b>Räkenskapsåret 2021</b>				
Ingående redovisat värde	9 604	198	-	9 802
Förvärv	-	-	365	365
Avskrivningar	-192	-	-	-192
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 412</b>	<b>198</b>	<b>365</b>	<b>9 975</b>
<b>Per 31 december 2021</b>				
Anskaffningsvärde	9 604	198	365	10 167
Akkumulerade avskrivningar	-1 441	-198	-	-1 639
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 163</b>	<b>-</b>	<b>365</b>	<b>8 528</b>
<b>Räkenskapsåret 2022</b>				
Ingående redovisat värde	9 604	198	365	10 167
Förvärv	-	770	-	770
Omklassificering	-	-	-365	-365
Avskrivningar	-192	-19	-	-211
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 412</b>	<b>949</b>	<b>-</b>	<b>10 361</b>
<b>Per 31 december 2022</b>				
Anskaffningsvärde	9 604	198	365	10 167
Förvärv	-	770	-	770
Omklassificering	-	-	-365	-365
Akkumulerade avskrivningar	-1 633	-217	-	-1 850
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 971</b>	<b>751</b>	<b>-</b>	<b>8 722</b>

Ägarlägenheten på Mallorca är klassificerad som Förvaltningsfastighet i koncernen.

#### Not 14 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	Hyresrätt	Summa
<b>Räkenskapsåret 2021</b>		
Ingående redovisat värde	750	750
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>750</b>	<b>750</b>
Ingående redovisat värde	-47	-47
Avskrivningar	-37	-37
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-84</b>	<b>-84</b>
<b>Per 31 december 2021</b>		
Anskaffningsvärde	750	750
Akkumulerade avskrivningar	-84	-84
<b>Redovisat värde</b>	<b>666</b>	<b>666</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Räkenskapsåret 2022</b>		
Ingående redovisat värde	750	750
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>750</b>	<b>750</b>
Ingående redovisat värde	-84	-84
Avskrivningar	-38	-38
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-122</b>	<b>-122</b>
<b>Per 31 december 2022</b>		
Anskaffningsvärde	750	750
Akkumulerade avskrivningar	-122	-122
<b>Redovisat värde</b>	<b>628</b>	<b>628</b>

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

<b>Koncernen</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	362	2 662
Årets inköp	-	200
Omklassificering	-	-2 500
<b>Totalt</b>	<b>362</b>	<b>362</b>

Andra långfristiga värdepappersinnehav utgörs av Windforce Airbus AB 163 ksek (163 ksek), omklassificering av Fastighets AB Kaffebalen AB 0 ksek (2 500 ksek) till intressebolag samt aktier i Travel Master Sweden AB 200 ksek (200 Ksek). Verkliga värden på andra långfristiga värdepappersinnehav är i nivå 2 respektive 3 i verkligt värdehierarkin, se not 3.3

<b>Moderföretaget</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	400	200
Årets inköp	-	200
<b>Totalt</b>	<b>400</b>	<b>400</b>

Andra långfristiga värdepappersinnehav utgörs av Windforce Airbus AB 200 ksek (200 ksek) samt aktier i Travel Master Sweden AB 200 ksek (200 ksek). Verkliga värden på andra långfristiga värdepappersinnehav är i nivå 2 respektive 3 i verkligt värdehierarkin, se not 3.3

**Not 16 Uppskjuten skatt**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	-43 452	-33 124	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	432	-361	585	-
<b>Summa uppskjuten skatt i Resultaträkningen</b>	<b>-43 020</b>	<b>-33 485</b>	<b>585</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar och – skulder fördelas enligt följande:

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	9 123	8 691
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>9 123</b>	<b>8 691</b>

**Uppskjutna skatteskulder**

Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	368 741	325 284
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader.	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>368 741</b>	<b>325 284</b>

**Uppskjutna skatteskulder/fordringar (netto)** **359 618** **316 593**

Förändring i uppskjutna skattefordringar och – skulder under året, som har redovisats i resultaträkningen, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga juridiska person, framgår nedan: ✓

Uppskjutna skatteskulder		Temporära skillnader fastigheter	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Verkligt värde derivat	Övrigt	Summa
	31 december 2021	48 232	268 009	-	9 043	325 284
Redovisat i resultaträkningen		8 149	3 500	30 195	1 613	43 457
	31 december 2022	56 381	271 509	30 195	10 656	368 741

Uppskjutna skattefordringar		Underskottsavdrag	Verkligt värde värdepappersinnehav	Verkligt värde derivat	Summa
	31 december 2021	3 036	9	5 646	8 691
Redovisat i resultaträkningen		432	-	-	432
	31 december 2022	3 468	9	5 646	9 123
<b>Uppskjuten skatt netto</b>					<b>359 618</b>

Uppskjutna skattefordringar	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	585	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>585</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdrag förfaller inte vid någon given tidpunkt.

#### Not 17 Resultat per aktie

Beräkningen resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 125 073 ksek (245 942 ksek). Antal aktier uppgår till 1 000 st och resultat per aktie uppgår till 125 073 kr (245 942 kr).

#### Not 18 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	288 740	187 494
Förvärv andelar i dotterbolag	-	19
Försäljning andelar i dotterbolag	-	-73
Aktieägartillskott	3 175	101 300
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>291 915</b>	<b>288 740</b>

**Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:**

Namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Redovisat värde	
					2022-12-31	2021-12-31
Fastighets AB L Larsson & Co	556373-4622	Göteborg	100%	1 000	3 514	2 514
Fastighets AB Bobinen	556350-3100	Göteborg	100%	1 000	105 015	105 015
Fastighets AB Kullen Krokslätt Söder	556852-1826	Mölndal	100%	500 500	75 050	75 050
Fastighets AB Spolen	556498-8383	Göteborg	100%	1 000	215	215
Krokslätt's Parkering AB	556928-3897	Mölndal	100%	500	50	50
Krokslätt's Energi AB	556928-3863	Mölndal	100%	500	350	350
Vämmedalshem AB	556994-7616	Mölndal	100%	500	1 150	650
Fastighets AB Solheden	559084-6696	Mölndal	100%	500	2 777	1 377
Fastighets AB Krokstenen	559099-1930	Mölndal	100%	500	103 450	103 450
Himlastaden Fastighets AB	559201-7023	Mölndal	100%	500	250	50
Rektorsgatan Fastighets AB	559286-6205	Mölndal	75%	1 875	94	19
Näbbet Fastigheter Ekonomisk Förening	769637-8558	Mölndal	1%	1	-	-
<b>Summa</b>					<b>291 915</b>	<b>288 740</b>

**Not 19 Finansiella instrument per kategori**

Koncernen Tillgångar i balansräkningen	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
<b>31 december 2022</b>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	362	362
Andra långfristiga fordringar	-	-	40 488	40 488
Derivatinstrument	119 168	-	-	119 168
Kundfordringar	-	6 294	-	6 294
Övriga fordringar	-	9 606	-	9 606
Likvida medel	-	27 616	-	27 616
<b>Summa</b>	<b>119 168</b>	<b>43 516</b>	<b>40 850</b>	<b>203 534</b>
<b>31 december 2021</b>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	362	362
Andra långfristiga fordringar	-	-	16 380	16 380
Kundfordringar	-	3 690	-	3 690
Övriga fordringar	-	10 188	-	10 188
Likvida medel	-	84 972	-	84 972
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>98 850</b>	<b>16 742</b>	<b>115 592</b>

Koncernen Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder
<b>31 december 2022</b>		
Upplåning	-	2 057 298
Övriga långfristiga skulder	-	265
Leverantörsskulder	-	25 665
Derivatinstrument	-	-
Övriga skulder	-	3 729
<b>Summa</b>	-	<b>2 086 957</b>
<b>31 december 2021</b>		
Upplåning	-	2 080 095
Övriga långfristiga skulder	-	365
Leverantörsskulder	-	9 572
Derivatinstrument	27 408	-
Övriga skulder	-	32 072
<b>Summa</b>	<b>27 408</b>	<b>2 122 104</b>

#### Not 20 Derivatinstrument

	2022-12-31		2021-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswapar	119 168	-	-	27 408

Derivatinstrumenten klassificeras som omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder när löptiden på derivat instrumenten understiger 12 månader.

#### Not 21 Kundfordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	7 499	5 097
Reservering för osäkra fordringar	-1 205	-1 407
<b>Kundfordringar – netto</b>	<b>6 294</b>	<b>3 690</b>

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	2022-12-31	2021-12-31
1-30 dagar	817	712
31-60 dagar	1 038	416
> 61 dagar	4 439	2 562
<b>Summa förfallna kundfordringar</b>	<b>6 294</b>	<b>3 690</b>

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivning görs för osäkra kundfordringar. 2022 års resultat har belastats med 390 ksek (1 407 ksek) i konstaterad och befarad kundförlust.

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	6 637	5 165
Förutbetalda driftskostnader	2 032	2 513
Övrigt	596	668
<b>Koncernen totalt</b>	<b>9 265</b>	<b>8 346</b>

**Not 23 Likvida medel**

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	27 616	84 972
<b>Koncernen totalt</b>	<b>27 616</b>	<b>84 972</b>

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	2 492	10 184
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>2 492</b>	<b>10 184</b>

**Not 24 Aktiekapital**

	Antal aktier	Aktiekapital
<b>Per 31 december 2021</b>		
A-aktier	340	34
B-aktier	660	66
	<b>1000</b>	<b>100</b>
<b>Per 31 december 2022</b>		
A-aktier	340	34
B-aktier	660	66
	<b>1000</b>	<b>100</b>

A aktierna har ett röstvärde på tio röster/aktie. B aktierna har ett röstvärde på en röst/aktie. Aktierna har ett kvotvärde på 100. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda. Bolaget registrerades 1999-09-01. Någon förändring i aktiekapitalet har ej skett sedan dess.

**Not 25 Upplåning**

Koncern	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristig</b>		
Skulder till kreditinstitut	553 505	1 080 873
<b>Summa långfristig upplåning</b>	<b>553 505</b>	<b>1 080 873</b>
<b>Kortfristig</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 503 793	999 222
<b>Summa kortfristig upplåning</b>	<b>1 503 793</b>	<b>999 222</b>
<b>Summa upplåning</b>	<b>2 057 298</b>	<b>2 080 095</b>

<b>Moderföretaget</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Kortfristig</b>		
Skulder till koncernföretag	377 616	408 275
<b>Summa kortfristig upplåning</b>	<b>377 616</b>	<b>408 275</b>

**Skulder till kreditinstitut**

Skulder till kreditinstitut förfaller fram till 2023/2026 och löper med en genomsnittlig ränta på 2,9% (2,2 %) per år. Skulder till kreditinstitut som förfaller för omförhandling kommande verksamhetsår uppgår till 1 448 843 ksek (943 326 ksek). Koncernens upplåning är i SEK.

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet på 2 224 620 ksek (2 179 420 ksek). Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar samt företagsinteckning.

**Skulder till koncernföretag**

Ränta debiteras för interna lån koncernföretag. Någon amorteringsplan är ej fastställd. Koncernens upplåning är i sek.

**Redovisade belopp och verkligt värde för långfristig upplåning är som följer:**

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	553 505	1 080 873	553 505	1 080 873
<b>Summa</b>	<b>553 505</b>	<b>1 080 873</b>	<b>553 505</b>	<b>1 080 873</b>

Det verkliga värdet på lång – och kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

**Byggnadskreditiv**

<b>Koncernen</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beviljat belopp på Byggnadskreditivet uppgår till	-	-
Utnyttjad Byggnadskreditiv	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Checkräkningskredit**

<b>Koncernen</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000	5 000
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Not 26 Övriga långfristiga skulder**

<b>Koncernen</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Erhållna depositioner	62	162
Övrigt	203	203
<b>Koncernen totalt</b>	<b>265</b>	<b>365</b>

**Not 27      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<b>Koncernen</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Personalrelaterade skulder	1 457	1 643
Upplupna räntekostnader	1 743	2 370
Förutbetald hyresintäkt	23 036	24 145
Övriga upplupna kostnader	3 111	6 509
<b>Koncernen totalt</b>	<b>29 347</b>	<b>34 667</b>

<b>Moderföretaget</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	-	1 194
Övrigt	75	75
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>75</b>	<b>1 269</b>

**Not 28      Bokslutsdispositioner**

<b>Moderföretaget</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Erlagt koncernbidrag	-2 958	-147
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>-2 958</b>	<b>-147</b>

**Not 29      Ställda säkerheter**

<b>Koncernen</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	2 219 620	2 174 420
Företagsinteckningar	5 000	5 000
Aktier i dotterföretag	156 489	133 770
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2 381 109</b>	<b>2 313 190</b>

<b>Moderföretaget</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Företagsinteckningar	5 000	5 000
Aktier i dotterföretag	75 050	75 050
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>80 050</b>	<b>80 050</b>

**Not 30      Eventualförpliktelser**

<b>Moderföretaget</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgen för dotterföretagsförbindelser	1 788 339	1 822 685
Borgensförbindelse till förmån för intresseföretag	78 866	-
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>1 867 205</b>	<b>1 822 685</b>

### Not 31 Leasingavtal

#### Operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen innehar ett mindre antal operationella leasingavtal, av ringa omfattning, främst avseende personbilar. Koncernens tomträttsavtal bedöms inte uppgå till ett väsentligt värde. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

#### Operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare

Icke uppsägningsbara operationella leasingavtalen fördelas (leasingbetalningarna) enligt följande:

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Bostäder, parkering mm (inom ett år)	22 000	18 700
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	208 551	209 809
Senare än ett men inom fem år	501 397	498 546
Senare än fem år	460 450	502 874
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 192 398</b>	<b>1 229 929</b>

Den angivna hyran på lokaler är en bashyra inklusive kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt. Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3 - 7 år med en uppsägningstid om 9 månader. Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljen uppgick till ca 3,0 år (3,0 år).

### Not 32 Kassaflödesanalys

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och Bank	27 616	84 972
<b>Summa</b>	<b>27 616</b>	<b>84 972</b>
<b>Erhållna räntor och betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	1 124	960
Betald ränta	-58 822	-46 250
<b>Summa</b>	<b>57 698</b>	<b>-45 290</b>

### Not 33 Avstämning av skulder hänförlig till Finansieringsverksamheten

Koncernen	2021-12-31	Kassaflöde	Valuta differens	Övriga ej kassaflödes påverkande poster	2022-12-31
Räntebärande skulder	2 080 095	-22 797	-	-	2 057 298
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>2 080 095</b>	<b>-22 797</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 057 298</b>

Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar

Moderbolaget	2021-12-31	Kassafflöde	Valuta differens	Övriga ej kassaflödes påverkande poster	2022-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>	-	-	-	-	-
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser är ej kassa- flödespåverkande förändringar					

#### Not 34 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	16 380	6 000	16 380	6 000
Reversfordran tillkommande	24 108	10 380	24 108	10 380
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 488</b>	<b>16 380</b>	<b>40 488</b>	<b>16 380</b>

#### Not 35 Övriga fordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Övriga rörelsefordringar	9 606	10 188
<b>Koncernen totalt</b>	<b>9 606</b>	<b>10 188</b>

#### Not 36 Händelser efter räkenskapsåret

HKW Fastighets AB, som är ett intressebolag inom Husvärden-koncernen, har sålt andelarna i dotterbolaget Fastighets AB Kusen, som äger fastigheten Kusken 2, med tillträde den 1 februari 2023.

I övrigt hänvisas till avsnittet under "väsentliga händelser under räkenskapsåret".

#### Not 37 Transaktioner med närstående

Husvärden L Larsson & Co AB är ett familjeföretag vars ägarkrets bedöms ha bestämmande och betydande inflytande över Husvärden-koncernen. Andra närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen, intresseföretag samt ledande befattningshavare i koncernen, d.v.s. styrelsen och företagsledningen, samt dess familjemedlemmar. Transaktioner inom koncernen dvs försäljning och inköp mellan koncernföretag – se not 6

### Not 37 Transaktioner med närstående forts

Följande transaktioner har skett med närstående:	2022	2021
<b>(a) Försäljning av tjänster</b>		
Försäljning av tjänster till närstående bolag	978	99
<b>Summa</b>	<b>978</b>	<b>99</b>

<b>(b) Köp av tjänster (byggtjänster)</b>		
Köp av tjänster Intresseföretag	50 541	38 477
<b>Summa</b>	<b>50 541</b>	<b>38 477</b>

#### *(c) Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster, lån mm*

<b>Koncernen</b>	2022	2021
Fordringar på närstående		
– intresseföretag	55 331	48 247
– andra närstående bolag	2 419	2 417
<b>Summa</b>	<b>57 750</b>	<b>50 664</b>

Skulder till närstående:		
– intresseföretag	17 784	1 408
– andra närstående bolag	1 704	1 207
<b>Summa</b>	<b>19 488</b>	<b>2 615</b>


<b>Moderföretaget</b>	2022	2021
Fordringar på närstående		
– koncernföretag	635 487	597 304
– Intresseföretag	49 123	17 490
– andra närstående bolag	124	122
<b>Summa</b>	<b>684 734</b>	<b>614 916</b>

Skulder till närstående:		
– koncernföretag	377 616	408 275
– andra närstående	1 535	1 147
<b>Summa</b>	<b>379 151</b>	<b>409 422</b>

Koncernfordringar på närstående härrör från fordringar på närstående bolag totalt, 57 750 ksek (50 664 ksek) varav 55 331 ksek (48 247 ksek) utgör fordran på intressebolag och 44 635 ksek (43 474 ksek) avser fordran där ränta löper med 3%. Del av fordran på intressebolag, totalt 6 207 ksek, finns ett utlandsprojekt kopplat och beaktat krigsutbrottet i Ukraina, har nedskrivning skett med 29 550 ksek av den ursprungliga fordran om totalt 35 757 ksek. Styrelsen har följt utvecklingen och bedömer att det inte finns något ytterligare nedskrivningsbehov. Koncernen innehar inte några säkringar för dessa fordringar. I övrigt har koncernen inte gjort några reserveringar för osäkra fordringar på närstående.


Koncernskulder till närstående uppgår totalt till 19 488 ksek (2 615 ksek) och härrör till största delen av skulder till intressebolag, totalt 17 784 ksek (1 408 ksek). Andra närstående skulder, totalt 1 704 ksek (1 207 ksek) härrör i huvudsak till skuld till närstående privatpersoner (ägare), totalt 1 535 ksek (1 206 ksek). Skulder till närstående löper enligt revers med ränta på 2%. Räntekostnader till närstående har totalt uppgått till 0 ksek (0 ksek)

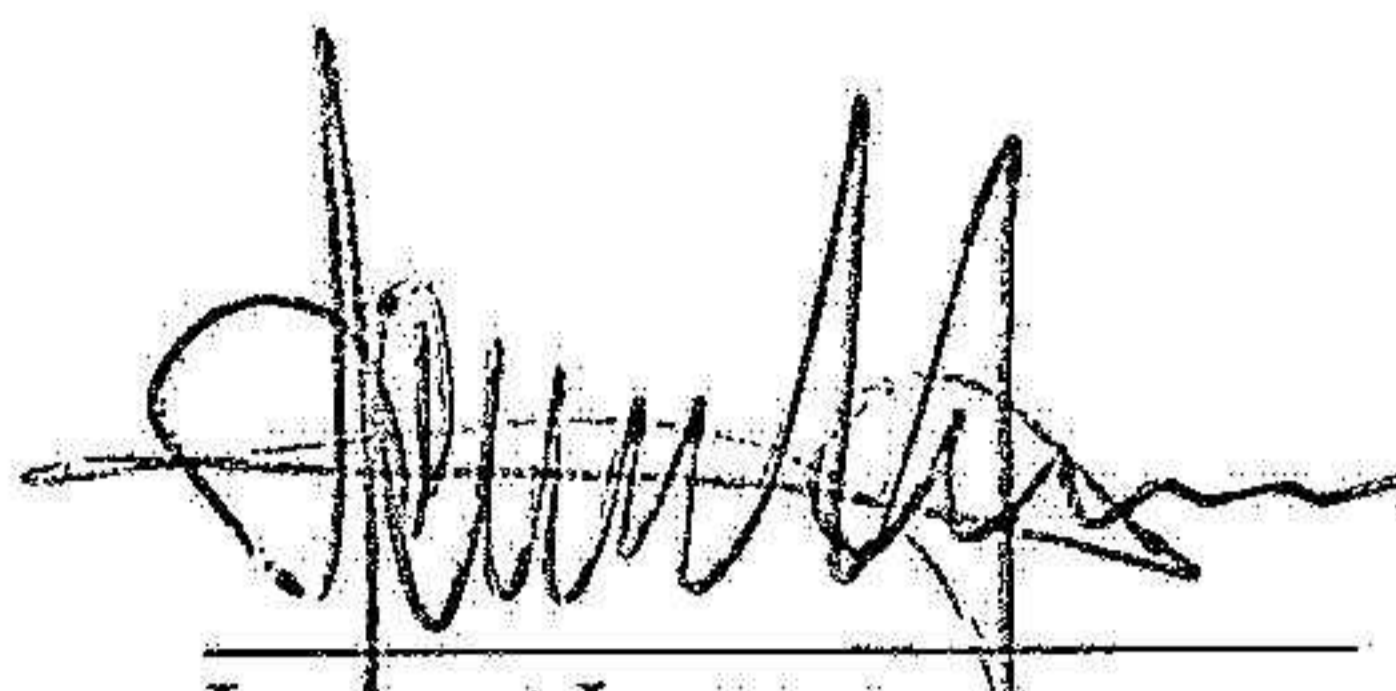
#### *(d) Ersättning till ledande befattningshavare*

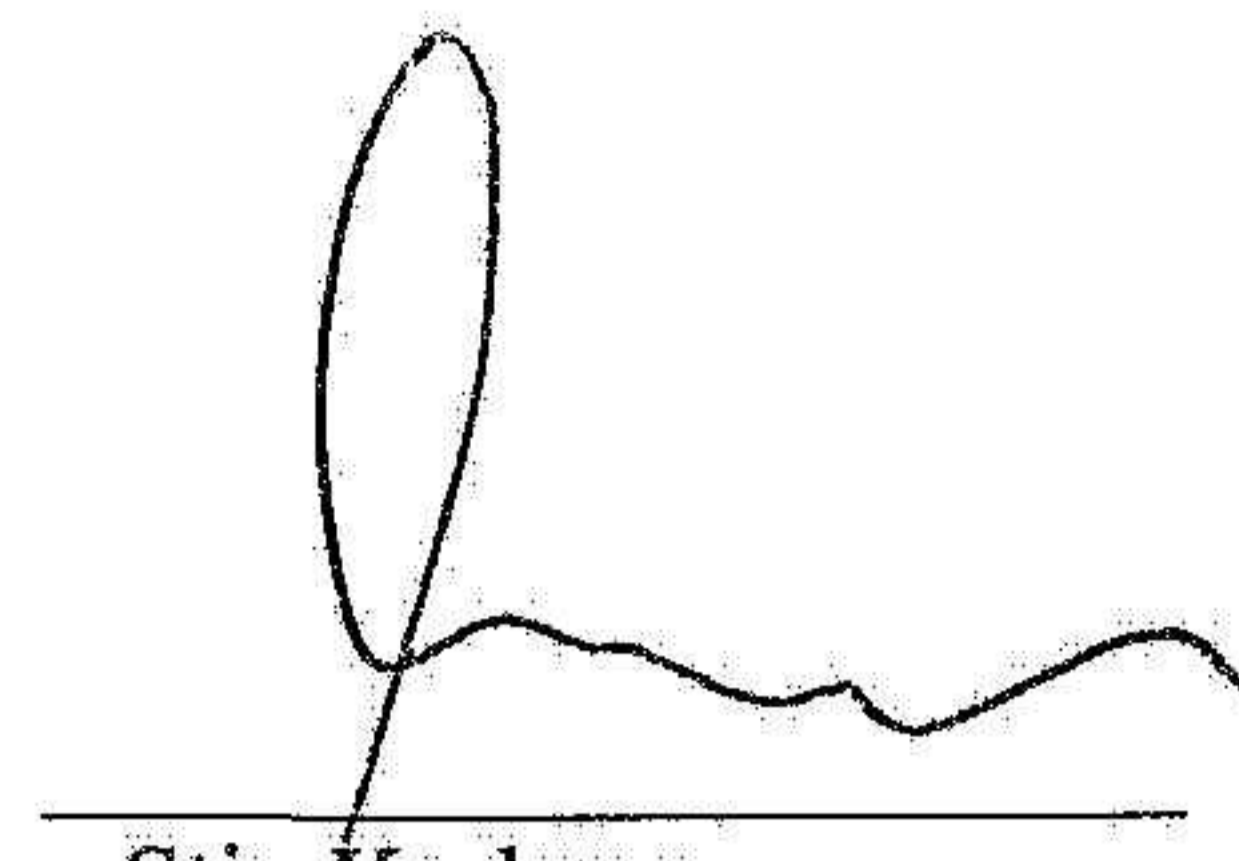
Ledande befattningshavare har erhållit ersättningar enligt not 8. 


Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2023-06-01 för fastställelse.


Möln dal den 1 juni 2023

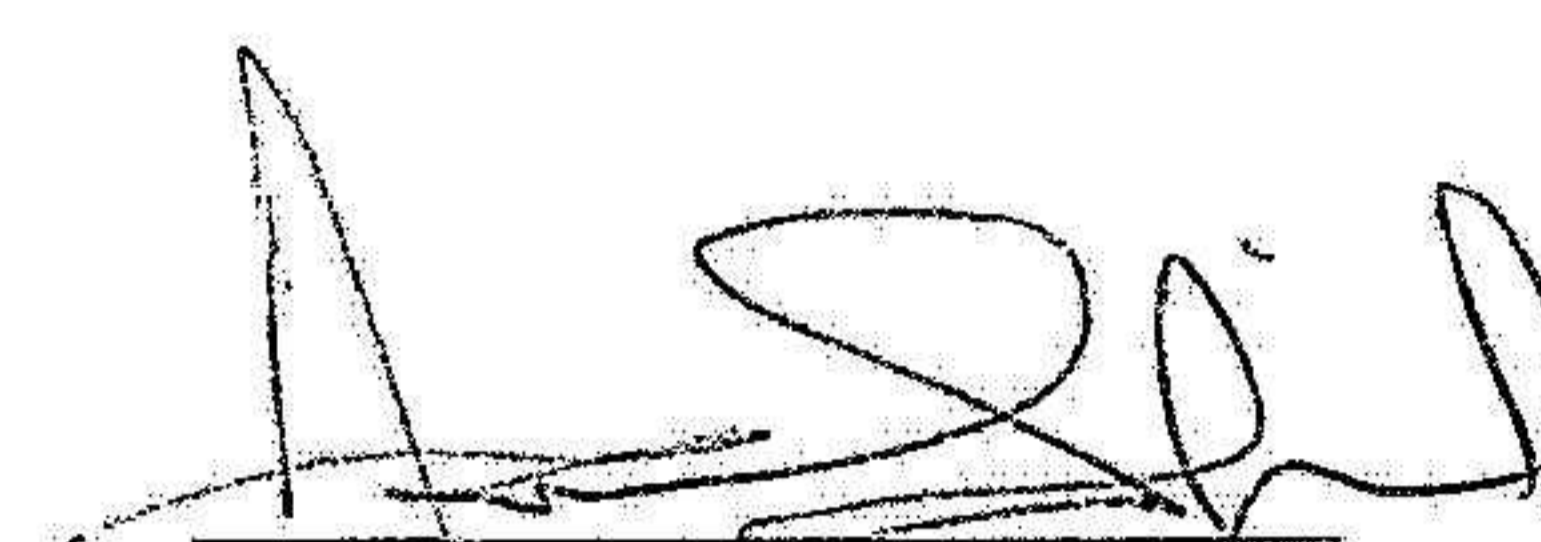
  
Leif Pagrotsky  
Styrelseordförande

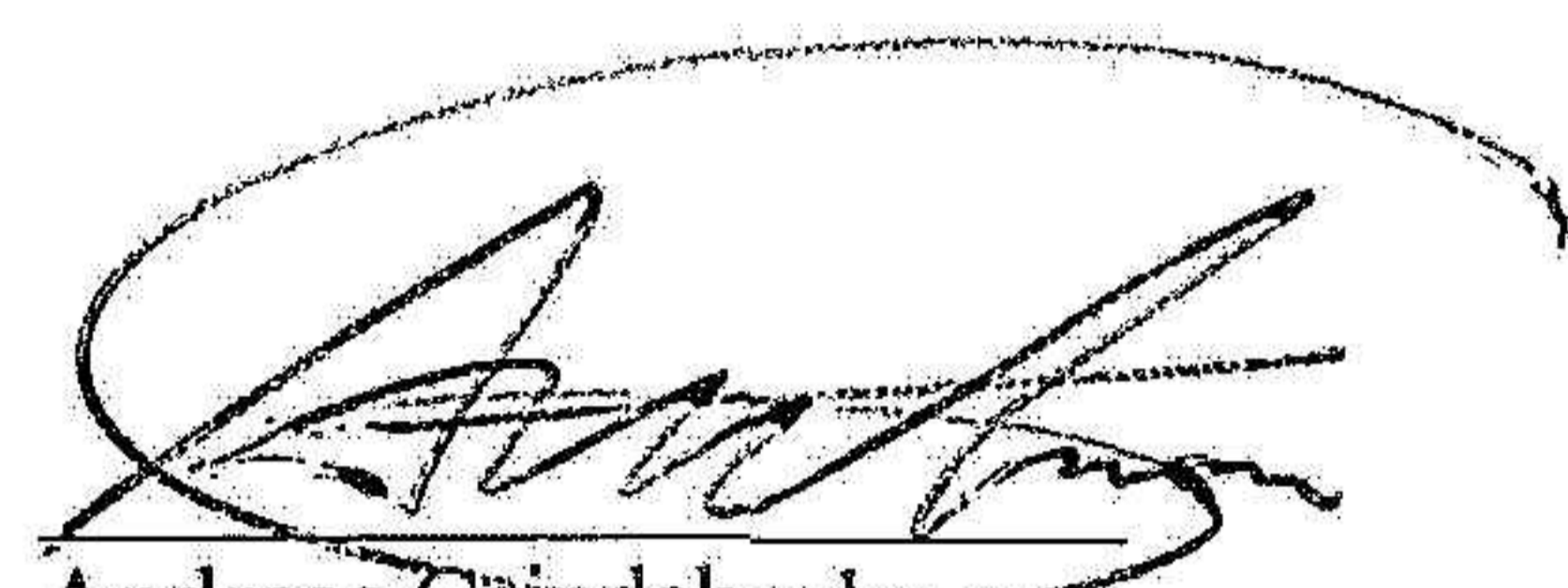
  
Lennart Larsson  
Styrelseledamot

  
Stig Karlsson  
Styrelseledamot

  
Berth Olsson  
Styrelseledamot

  
Marcus Hansson  
Styrelseledamot

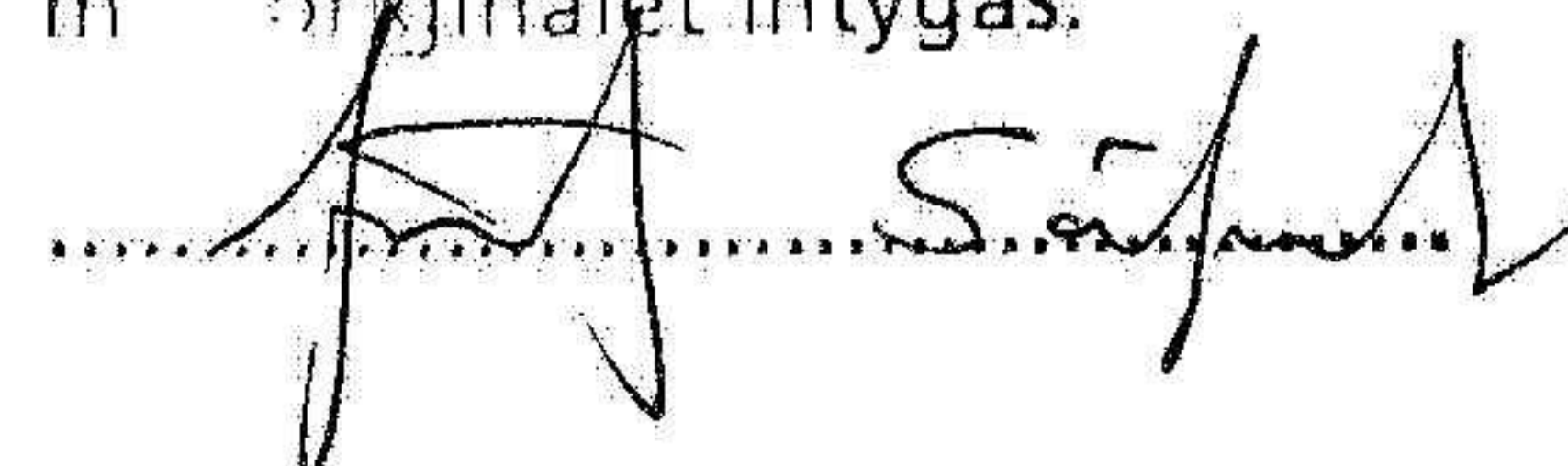
  
Daniel Skartind  
Styrelseledamot

  
Andreas Grindebacke  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-01  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Husvärden L Larsson & Co AB, org.nr 556571-3624

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Husvärden L Larsson & Co AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultatet och balansräkningen för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget..

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Husvärden L Larsson & Co AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen 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 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. Den 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 1 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

