

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

**Backaheden Fastighets AB**

**559263–8240**

## Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

## Årsredovisning för Backaheden Fastighets AB

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Backaheden Fastighets AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

### Information om verksamheten

Backaheden Fastighets AB äger, indirekt via dotterbolaget Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB, sedan 22 december 2020 fastigheten Kungsbacka Hede 3:122 i Kungsbacka. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om 45 468 m<sup>2</sup> och har sedan den byggdes 1952 renoverats och byggts ut i etapper.

I samband med att ankarhyresgästen Santa Maria AB flyttade till fastigheten 2016 renoverades majoritet av huvudbyggnaden på fastigheten. Idag omfattar Santa Marias hyresavtal mer än 38 000 m<sup>2</sup> och fastigheten fungerar som Santa Marias huvudsakliga europeiska distributionscenter.

Den näst största hyresgästen när det gäller uthyrningsbar yta (2 595 m<sup>2</sup>) är Erikshjälpen som driver en Second hand-butik i samarbete med kommunen. Erikshjälpens lokaler består av den ursprungliga byggnaden från 1952. Region Halland är den näst största hyresgästen när det gäller hyresintäkter men den tredje största i storlek (2 277 m<sup>2</sup>). Region Hallands lokaler har totalrenoverats i etapper mellan 2019 och 2021 och inkluderar moderna kontors- och vårdlokaler. Ytterligare hyresgäster i huvudbyggnaden är Fjärrås Sportskyttar (375 m<sup>2</sup>), Ocean of life (200 m<sup>2</sup>) och Securitas (136 m<sup>2</sup>) i en separat byggnad på fastigheten (630 m<sup>2</sup>) finns det en lunchrestaurang belägen som drivs av hyresgästen Matverket.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2022 uppgår till 9 073 tkr (101 675). Moderbolagets resultat för samma period uppgår till - 18 tkr (15 246).

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB. Moderbolaget har inga anställda.

## Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheten upptog koncernen 459 000 tkr i extern finansiering från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale). Lånet löper t.o.m. 16 december 2025 med en fast ränta på 2,12 %, utan amortering. Räntekostnader uppgår till 9 875 tkr (10 169) tkr för perioden.

Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. För ytterligare information se not 4.

### Ägarförhållanden

Företaget listades på Spotlight Stock Market 2 februari 2021. Bolaget hade 527 (402) registrerade aktieägare den 31 december 2022. Utestående aktier per 31 december 2022 uppgick till 3 210 000. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 3 210 000 (3 210 000).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2022 var;

Namn	Andel	Antal aktier
Stenhus Fastigheter I Norden AB	960 661	29,93%
Lgt Bank Ltd, W8lmy	120 000	3,74%
Familjen Kamprads Stiftelse	100 000	3,12%
Bjursund Invest AB	75 000	2,34%
Carlsson, Anders P	75 000	2,34%
Futur Pension	75 000	2,34%
Invima AB	75 000	2,34%
Kungl Fysiografiska Sällskapet	75 000	2,34%
Näsholm, Göran	75 000	2,34%
Östra Sundsbo Invest AB	75 000	2,34%
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>1 705 661</b>	<b>53,14%</b>
<b>Övriga</b>	<b>1 504 339</b>	<b>46,86%</b>
<b>Totalt</b>	<b>3 210 000</b>	<b>100,00%</b>

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har mötts med sanktioner från västvärlden, vilket har lett till en skenande inflation främst hänförlig till ökade energipriser med höjda räntor som följd. Detta har skapat en instabilitet på världens finansmarknader.

Fastigheternas marknadsvärde har minskat med 47 000 tkr under perioden, från 884 000 tkr per 31 december 2021 till 837 000 tkr per 31 december 2022. Minskningen är främst hänförlig till höjda direktavkastningskrav som en följd av osäkerheten på finansieringsmarknaden och det höjda ränteläget. För ytterligare information se not 12.

#### Förväntad framtida utveckling

Bolaget har identifierat ett flertal värdeskapande åtgärder och för att realisera dessa kommer bolaget under första halvåret 2023 gå in i en intensiv period av fastighetsutveckling med ambitionen att öka fastighetens uthyrningsgrad, öka dess intäkter samt för att modernisera delar av fastigheten. De värdeskapande möjligheterna som identifierats bedöms kunna skapa ett värde för både aktieägare och hyresgäster. Det är vidare viktigt att betona att verksamheten fortsatt kommer att bedrivas i beslutad inriktning och bolaget har en stark finansiell position till följd av inflationssäkrade hyresintäkter och lånefinansiering till fast ränta till och med december 2025.

#### Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2022	2021	2020 <sup>1</sup>
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	45 312	42 451	1 655
Driftnetto	38 094	34 971	82
Förvaltningsresultat	24 796	21 172	-315
Årets resultat <sup>2</sup>	9 073	101 675	26 942
Resultat per aktie, kr	2,83	31,67	8,39
Marknadsvärde fastigheten	837 000	884 000	756 644
Antal utestående aktier, st	3 210 000	3 210 000	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	2,22	27,13	16,18
Fastighetens direktavkastning, %	4,55	3,96	E/T
Belåningsgrad, %	54,84	51,92	60,66
Räntetäckningsgrad, ggr	3,60	3,17	E/T
Soliditet, %	43,72	44,55	38,92
NRV per aktie, kr	122,91	137,49	105,11

<sup>1</sup> Gäller för perioden 16 juli till 31 december 2020. Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 22 december 2020.

<sup>2</sup> Årets resultat varierar kraftigt mellan åren som en följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresgäster

Fastighetens största hyresgäst är Santa Maria, Nordens ledande kryddföretag, med en total omsättning på cirka 3 350 mkr för år 2021, står för ca 84 % av fastighetens totala hyresintäkter. Offentlig sektor utgör ca 7 % av hyresintäkterna. De resterande ca 9 % av fastighetens hyresintäkter kommer från Erikshjälpen (5 %), och de fyra mindre hyresgästerna (4 %).

Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheten till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de driftskostnader som belöper på fastigheten.

### Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	302 843 735
Balanserade vinstmedel	-27 304 701
Årets resultat	-18 158
	<hr/>
	<b>275 520 876</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	16 050 000
i ny räkning balanseras	259 470 876
	<b>275 520 876</b>

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 27.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	40 624	38 469
Serviceintäkter	5	4 688	3 982
Drift- och underhållskostnader	6	-6 164	-6 426
FastighetsSkatt		-1 054	-1 054
<b>Driftnetto</b>		<b>38 094</b>	<b>34 971</b>
Administrationskostnader	7, 8	-2 536	-2 680
Finansiella intäkter		4	7
Finansiella kostnader	9	-10 766	-11 126
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>24 796</b>	<b>21 172</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	-47 450	100 875
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	10, 17	34 968	6 435
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 314</b>	<b>128 483</b>
Aktuell skatt	11	-	-
Uppskjuten skatt	11	-3 241	-26 808
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>		<b>9 073</b>	<b>101 675</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b>	16	<b>2,83</b>	<b>31,67</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2022	2021
Årets resultat	9 073	101 675
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat<sup>2</sup></b>	<b>9 073</b>	<b>101 675</b>

<sup>1</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	12	837 000	884 000
Finansiella derivat	4, 17	41 403	6 435
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>878 403</b>	<b>890 435</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		34	225
Övriga kortfristiga fordringar	13	1 937	6 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 200	2 494
Likvida medel	15	34 862	35 930
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 033</b>	<b>44 704</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>918 436</b>	<b>935 139</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	16	3 210	3 210
Övrigt tillskjutet kapital		302 844	302 844
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		95 447	110 513
<b>Summa eget kapital</b>		<b>401 501</b>	<b>416 567</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	17	456 499	455 666
Uppskjuten skatteskuld	11, 18	34 441	31 201
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>490 940</b>	<b>486 867</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	1 761	660
Aktuella skatteskulder	11	-	2 063
Övriga kortfristiga skulder	19	6 296	11 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	17 938	17 947
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 995</b>	<b>31 705</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>516 935</b>	<b>518 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>918 436</b>	<b>935 139</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>3 210</b>	<b>302 844</b>	<b>26 941</b>	<b>332 995</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	101 676	<b>101 676</b>
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101 676</b>	<b>101 676</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-18 104	-18 104
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-18 104</b>	<b>-18 104</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31<sup>1</sup></b>	<b>3 210</b>	<b>302 844</b>	<b>110 513</b>	<b>416 567</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>3 210</b>	<b>302 844</b>	<b>110 513</b>	<b>416 567</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	9 073	9 073
<b>Summa totalresultat 2022-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 073</b>	<b>9 073</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-24 139	-24 139
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-24 139</b>	<b>-24 139</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31<sup>1</sup></b>	<b>3 210</b>	<b>302 844</b>	<b>95 447</b>	<b>401 501</b>

<sup>1</sup>Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	24	24 796	27 608
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	834	-5 601
Betald skatt		-3 455	-2 034
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>22 175</b>	<b>19 973</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		191	-213
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		4 803	-6 067
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-681	-28 037
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-4 746	-6 593
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 742</b>	<b>-20 937</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastighet		1 329	-
Investering i förvaltningsfastighet		-	-26 449
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 329</b>	<b>-26 449</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Upptagande av lån		-	-955
Utdelning		-24 139	-12 070
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-24 139</b>	<b>-13 025</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 068</b>	<b>-60 411</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>			
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	35 930	96 341
		34 862	35 930



### Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		918	916
Administrationskostnader	7, 8	-2 265	-2 488
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 347</b>	<b>-1 572</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella kostnader	9	-2	-8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 349</b>	<b>-1 580</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Mottagna koncernbidrag		1 331	20 704
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18</b>	<b>19 124</b>
Skatt på årets resultat	11	0	-3 878
<b>Årets resultat</b>		<b>-18</b>	<b>15 246</b>

### Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2022	2021
Årets resultat	-18	15 246
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-18</b>	<b>15 246</b>

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	21	287 394	287 394
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>287 394</b>	<b>287 394</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	23	49	20 804
Övriga kortfristiga fordringar	13	192	130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		737	708
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>978</b>	<b>21 642</b>
<b>Kassa och bank</b>	15	<b>1 196</b>	<b>388</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 174</b>	<b>22 030</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>289 568</b>	<b>309 424</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 210	3 210
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 210</b>	<b>3 210</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		302 843	302 843
Balanserad vinst eller förlust		-27 304	-18 412
Årets resultat		-18	15 247
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>275 521</b>	<b>299 678</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>278 731</b>	<b>302 888</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		818	52
Övriga kortfristiga skulder	19	6 035	6 035
Skulder till koncernföretag	23	3 669	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	315	449
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 837</b>	<b>6 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>289 568</b>	<b>309 424</b>

### Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2021-01-01</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>-308</b>	<b>305 745</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	15 246	15 246
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-18 104	-18 104
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>-3 165</b>	<b>302 888</b>
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>-3 165</b>	<b>302 888</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	-18	-18
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-24 139	-24 139
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>-27 322</b>	<b>278 731</b>

<sup>1</sup> Årets resultat motsvarar årets totalresultat

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 349	19 124
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-1 349</b>	<b>19 124</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		21 995	-15 194
Ökning/minskning av leverantörsskulder		766	-23 091
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		3 535	-2 098
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>24 947</b>	<b>-21 259</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-24 139	-12 070
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-24 139</b>	<b>-12 070</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>808</b>	<b>-33 329</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>388</b>	<b>33 717</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	15	<b>1 196</b>	<b>388</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Backaheden Fastighets AB med organisationsnummer 559263–8240 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Kungsbacka Hede 3:122 i Kungsbacka.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 28 februari 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 4 april 2023.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Backaheden Fastighets AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2022 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivat som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Backaheden Fastighets AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2022

Under räkenskapsår 2023 träder ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Koncernen har valt att tillämpa dessa ändringar redan för räkenskapsår 2022. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Backaheden Fastighets AB och de bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dagen

det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

#### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta en fastighet. Fastigheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

#### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

#### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Backaheden agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

#### Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid

skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När det fastighetsägande bolaget inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

#### Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde, i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

#### Finansiella instrument

##### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Backaheden Fastighets AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other". Backaheden Fastighets AB redovisar finansiella derivat enligt denna kategori.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. För Backaheden Fastighets AB redovisas leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

##### *Finansiella instrumentens verkliga värde*

Koncernens räntederivat utgörs av en ränteswap med ett totalt nominellt belopp om 459 000 tkr, vilket motsvarar 100 % av koncernens totala upplåning. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en ränteswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 skall räntederivat redovisas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Det redovisade värdet av koncernens derivat baseras på värderingar från bankmotparten. För att fastställa verkligt värde på räntederivat nuvärdesdiskonteras skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

Koncernen har inga ytterligare finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### *Nedskrivning*

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Backahedens kreditförluster är små varför ingen förlustreservering redovisas.

### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

### **Upplåning**

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan

redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### **Finansiella instrument**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

### **Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### **Dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

### **Värdering fastigheten**

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje

fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

#### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är nästintill fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2022-12-31 ett externt lån om totalt 459 000 tkr hos Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale). Lånet löper till 16 december 2025, med en fast ränta på 2,12 % och utan amortering. Lånet är till 100 % räntesäkrat (hedgat) med en swap som löper enligt lånets löptid. Kostnaden för räntesäkring är 0,222% och är en konsekvens av räntesäkringens storlek, löptid och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av Stibor-räntan medför att den relativa kostnaden för räntesäkring förändras.

På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sin utestående skuld. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig

negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat varpå styrelsen löpande diskuterar behov av framtida finansiering.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en ränterisk som hanteras genom säkring med hjälp av ränteswappar. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten t o m 2025-12-16 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr (0 tkr).

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 250,0 % och att belåningsgraden inte får överskrida 68,5 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2022-12-31. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2023-03-31. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	455 665	-
Räntor	2 469	7 406	19 750	-
Lev skulder	1 761	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 230</b>	<b>7 406</b>	<b>475 415</b>	-

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	455 787	-
Räntor	2 542	7 627	30 707	-
Lev skulder	660	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 202</b>	<b>7 627</b>	<b>486 494</b>	-

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	818	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>818</b>	-	-	-

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	52	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>52</b>	-	-	-

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts.

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

### Avstämning av skulder som härrör från finansierings- verksamheten

Balanspost	IB 2022-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2022-12-31
Upplåning	455 666	-	834*	456 499
Ränte-derivat	-6 435	-	-34 968	-41 403
<b>Summa</b>	<b>449 230</b>	<b>-</b>	<b>-34 134</b>	<b>415 096</b>

\* Avser periodiserad uppläggningsavgift

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2021-12-31
Upplåning	455 787	-955	834*	455 666
Ränte-derivat	-	-	-6 435	-6 435
<b>Summa</b>	<b>455 787</b>	<b>-955</b>	<b>-5 601</b>	<b>449 230</b>

\* Avser periodiserad uppläggningsavgift

### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande nästintill fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Övriga fordringar	1 937	192
Hyresfordringar	34	-
Koncerninterna fordringar	-	49
Likvida medel	34 862	1 196
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>36 833</b>	<b>1 437</b>

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Övriga fordringar	6 055	130
Hyresfordringar	225	-
Koncerninterna fordringar	-	20 804
Likvida medel	35 930	388
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>42 210</b>	<b>21 322</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga

värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen på nästa sida.

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 937	1 937
Hyresfordringar	34	34
Likvida medel	34 862	34 862
<b>Summa</b>	<b>36 833</b>	<b>36 833</b>

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	41 403	41 403
<b>Summa</b>	<b>41 403</b>	<b>41 403</b>

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	456 499	456 499
Leverantörsskulder	1 761	1 761
Övriga kortfr. skulder	6 296	6 296
<b>Summa</b>	<b>464 556</b>	<b>464 556</b>

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	6 055	6 055
Hyresfordringar	225	225
Likvida medel	35 930	35 930
<b>Summa</b>	<b>42 210</b>	<b>42 210</b>

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	6 435	6 435
<b>Summa</b>	<b>6 435</b>	<b>6 435</b>

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	449 230	449 230
Leverantörsskulder	660	660
Övriga kortfr. skulder	11 035	11 035
<b>Summa</b>	<b>460 925</b>	<b>460 925</b>

### Värdering till verkligt värde



Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med nivå 2, se vidare kring värdering i redovisningsprinciper. Det finansiella instrumentet avser en swap och per den 31 december 2022 uppgår värdet på swappen till 41 403 tkr (6 435).

Koncernens förvaltningsfastighet värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

#### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 25.

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	35 558	32 284
Fin. kostnader	-9 875	-10 169
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,60</b>	<b>3,17</b>

Belåningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	459 000	459 000
Fastighetens marknadsvärde	837 000	756 644
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>54,84</b>	<b>52,91</b>

Soliditet	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	401 501	416 566
Balansomslutning	918 436	935 139
<b>Soliditet, %</b>	<b>43,72</b>	<b>44,55</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

Hyresintäkter	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter exkl. tillägg	39 570	37 476
Fastighetsskatt	1 054	993
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>40 624</b>	<b>38 469</b>
<b>Serviceintäkter</b>		
El	2 160	2 590
Värme	1 155	2 121
Övriga serviceintäkter	1 373	-729
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>4 688</b>	<b>3 982</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2022	2021
Inom 1 år	39 888	39 803
Senare än 1 men inom 2 år	39 655	39 017
Senare än 2 men inom 3 år	39 655	37 938
Senare än 3 men inom 4 år	39 655	37 938
Senare än 4 men inom 5 år	39 655	37 938
Senare än 5 år	182 157	182 157
<b>Summa</b>	<b>380 665</b>	<b>374 791</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

#### Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2022	2021
Fastighetsskötsel	642	687
Löpande underhåll	799	74
Planerat underhåll	18	1 433
Media	4 482	3 977
Försäkringspremier	223	255
<b>Summa</b>	<b>6 164</b>	<b>6 426</b>

#### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	822	800	822	800
Teknisk förvaltning	266	253	257	250
Övrig administration	1 448	1 627	1 186	1 438
<b>Summa</b>	<b>2 536</b>	<b>2 680</b>	<b>2 265</b>	<b>2 488</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	148	249	148	249
Rådgivning	-	45	-	45
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>293</b>	<b>148</b>	<b>293</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

#### Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Tomas Georgiadis	60	-	60	-
Håkan Klinterhäll	40	40	40	40
Mikael Igelström	-	60	-	60
Robin Englén	40	40	40	40
Erik Lindholm	40	40	40	40
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>

#### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	9 875	10 169	-	-
Övriga finansiella kostnader	891	957	2	8
<b>Summa</b>	<b>10 766</b>	<b>11 126</b>	<b>2</b>	<b>8</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. realiserad värdeförändring). Av övriga finansiella kostnader avser -834 tkr (-834) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

#### Not 10 Realiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2022	2021
Vinst/förlust räntederivat	34 968	6 435
<b>Summa</b>	<b>34 968</b>	<b>6 435</b>

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Realiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte förvaltningsresultat eller kassaflöde.

#### Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheten	5 585	-22 476	-	-
Underskott	-154	-3 714	-	-3 878
Finansiella derivat	-7 204	-1 325	-	-
Återföring pga byte av redovisningsprincip	-	701	-	-
Obeskattade reserver	-1 468	6	-	-
<b>Summa</b>	<b>-3 241</b>	<b>-26 808</b>	<b>-</b>	<b>-3 878</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-3 241</b>	<b>-26 808</b>	<b>-</b>	<b>-3 878</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6% på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för innevarande och kommande år, 20,6%.

Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 18.

### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	12 314	128 483	-18	19 124
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-3 241</b>	<b>-26 808</b>	<b>0</b>	<b>-3 878</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-2 537	-26 467	4	-3 940
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-28	-9	-4	-2
Skatteeffekt av obeskattade reserver	-	6	-	-
Temporär skillnad hänförlig till derivat	-	-1 326	-	-
Skatteeffekt av skillnad mellan skatte- /bokföringsmässiga avskrivningar	-995	-1 180	-	-
Nyttjat underskott	318	3 944	-	-
Skatteeffekt av byte redovisningsprincip i dotterbolag	-	-483	-	-
Skatteeffekt ej aktiverat underskott	-	164	-	63
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	-	-1 457	-	-
<b>Summa</b>	<b>-3 241</b>	<b>-26 808</b>	<b>0</b>	<b>-3 878</b>

### Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Kungsbacka Hede 3:122	Kungsbacka

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2022 är en intern värdering baserad på marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut, CBRE.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	884 000	756 644	-	-
Tillkommande investering	-	26 480	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-47 000	100 876	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>837 000</b>	<b>884 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 12 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör.

För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,4
Direktavkastningskrav, %	5,1
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,0

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	61 500 / -61 500
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-37 900 / 41 800
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-14 000 / 14 000

### Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	468	3 657	134	61
Övrigt	1 469	2 398	58	70
<b>Summa</b>	<b>1 937</b>	<b>6 055</b>	<b>192</b>	<b>131</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	836	789	737	708
Periodiserad hyresrabatt	2 364	1 705	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 200</b>	<b>2 494</b>	<b>737</b>	<b>708</b>

### Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	34 862	35 930	1 196	388
<b>Summa</b>	<b>34 862</b>	<b>35 930</b>	<b>1 196</b>	<b>388</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

## Not 16 Eget kapital

### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 3 210 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st.	3 210 000	3 210 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st.	3 210 000	3 210 000

### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	9 073 122	101 676 158
Genomsnittligt antal aktier, st.	3 210 000	3 210 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>2,83</b>	<b>31,67</b>

### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheten.

## Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	459 000	459 000	-	-
Uppläggningsavgift	-2 501	-3 334	-	-
Finansiella derivat	-41 403	-6 435	-	-
<b>Summa</b>	<b>415 095</b>	<b>449 230</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 18 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	10	164	-	-
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatteskuld avseende derivat	-8 529	-1 326	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-1 716	-247	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheten	-24 206	-29 792	-	-
<b>Summa</b>	<b>-34 451</b>	<b>-31 365</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld/fordran, netto</b>	<b>-34 441</b>	<b>-31 201</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 47 tkr (794) med hänsyn taget till resultatet för år 2022. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0).

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Deposition säljare	-	5 000	-	-
Avräkning investerar	6 035	6 035	6 035	6 035
Övrigt	261	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 296</b>	<b>11 035</b>	<b>6 035</b>	<b>6 035</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbet hyresintäkter	14 584	13 526	-	-
Övrigt	3 354	4 421	315	449
<b>Summa</b>	<b>17 938</b>	<b>17 947</b>	<b>315</b>	<b>449</b>

## Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	287 394	287 394
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>287 394</b>	<b>287 394</b>

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Backaheden				
Midco 1 AB	100	100	287 394	287 394
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>287 394</b>	<b>287 394</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Backaheden Midco 1 AB	559275-6760	Stockholm

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	397 406	574 788	287 394	287 394
Fastighets-inteckningar	459 000	459 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>856 406</b>	<b>1 033 788</b>	<b>287 394</b>	<b>287 394</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	-	-	-	-

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av det fastighetsägande dotterbolaget utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet.

## Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett avseende förvaltningskostnader om 929 tkr (906). Per 2022-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 49 tkr (20 804) och skulder till koncernbolag till 3 669 tkr (-). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

## Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	-9 875	-10 169	-	-
<b>Summa</b>	<b>-9 875</b>	<b>-10 169</b>	-	-

## Not 25 Definitioner

### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

### Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

## Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 27 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 16 050 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,25 kronor per aktie, eller totalt 4 012 500 kronor.

### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	302 843 735
Balanserade vinstmedel	-27 322 859
Årets resultat	-18 158
	<b>275 520 876</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	16 050 000
i ny räkning balanseras	259 470 876
	<b>275 520 876</b>

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 28 februari 2023.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 28 februari 2023

Tomas Georgiadis  
Styrelseordförande

Daniel Hofmann  
Styrelseledamot

Håkan Klintehäll  
Styrelseledamot

Christer Sundin  
Styrelseledamot

Johan Åskogh  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 februari 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Backaheden Fastighets AB, org.nr 559263-8240

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Backaheden Fastighets 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 resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 såsom de antagits av EU. 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 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 att 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Backaheden Fastighets 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. 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor