

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

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 2024-01-01--2024-12-31.

Information om verksamheten

Backaheden Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag med syfte att äga och förvalta fastigheter av hög kvalitet. Målsättningen är att generera stabila kassaflöden och vara en långsiktig partner till företag som efterfrågar moderna, hållbara lokaler. Backaheden Fastighets AB äger idag fastigheterna Hede 3:122 i Kungsbacka, Macken 2 i Skövde, Drönaren 1 och Sparrhornet 3 i Varberg, Getinge-Brogård 2:16 i Getinge och Hagalund 1:27 i Enköping. Fastigheterna ligger i strategiskt geografiska lägen med närhet till större vägar, järnväg och hamnar. Största hyresgästerna är Santa Maria, bolag inom Hedin Group och Region Halland.

Backaheden har idag två underkoncerner och äger via den första, indirekt via dotterbolaget Backaheden Midco 1 AB, sedan december 2020, fastigheten Kungsbacka Hede 3:122 i Kungsbacka. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om ca 45 700 m² och har sedan den byggdes 1952 renoverats och byggts ut i etapper där den sista etappen färdigställdes 2024. Under året har en omfattande hyresgäst Anpassning utförts åt region Halland. Efter färdigställandet av Region Hallands lokaler är idag fastigheten fullt uthyrd.

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 m² och fastigheten fungerar som Santa Marias huvudsakliga europeiska distributionscenter.

Via den andra underkoncernen äger, indirekt via dotterbolaget Backaheden Midco 3 AB, sedan september 2023, en fastighetsportfölj om fem fastigheter. Fastigheterna består av moderna bilanläggningar, strategiskt belägna för hyresgästernas verksamhet och med Hedin Bil som ankarhyresgäst. Övriga hyresgäster är Dekra Automotive AB och Bicity Cartrade West AB. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om ca 13 600 m². Fastigheterna byggdes mellan 2014 och 2024 och är idag fullt uthyrda.

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

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2024 uppgår till 26 931 tkr (-19 875). Moderbolagets resultat för samma period uppgår till 11 567 tkr (-1 881).

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB, Backaheden Hagalund 1:27 Fastighets AB, Backaheden Getinge Brogård 2:16 Fastighets AB, Backaheden Drönaren 1 Fastighets AB, Backaheden Skövde Fastighets AB och Backaheden Sparrhornet 3 Fastighets AB. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheten i Kungsbacka upptog koncernen 459 000 tkr i extern finansiering från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale). Lånet hos Helaba löper till 16 december 2025 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. Marginalen är 1,9% vilket ger en fast ränta om 2,12% under lånets löptid.

I samband med förvärven av Hedinportföljen under 2023 upptog koncernen 86 473 tkr i extern finansiering från Swedbank. Lånen löper till och med 30 augusti 2028 med en rörlig ränta kopplad till STIBOR 3 månader och en amortering om 2% årligen. I samband med förvärvet av Sparrhornet 3 upptogs ett byggnadskreditiv, om 55 000 tkr som löper till och med 30 maj 2025 med en rörlig ränta kopplad till STIBOR 1V.

Koncernens räntekostnader uppgår till 17 606 tkr (11 016) för perioden.

Låneavtalen 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 342 (425) registrerade aktieägare den 31 december 2024. Utestående aktier per 31 december 2024 uppgick till 5 042 942 (5 042 942) stycken.

Vid årets ingång hade bolaget 5 042 942 (3 210 000) stycken aktier utestående. Genomsnittliga antalet aktier totalt uppgick till 5 042 942 (3 756 865) stycken under 2024. Se ytterligare information i not 16.

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2024 var;

Namn	Antal aktier	Andel, %
Stenhus Fastigheter I Norden AB	3 886 558	77,07%
Avanza Pensionsförsäkring	101 056	2,00%
Futur Pension	75 000	1,49%
Bjursund Invest AB	75 000	1,49%
Nordnet Pensionsförsäkring	72 367	1,44%
Linnéa och Josef Carlssons stiftelse	57 135	1,13%
Stiftelsen för bistånd åt rörelsehindrade i Skåne	57 135	1,13%
Zeroman	53 666	1,06%
Sveriges Socialdemokratiska Arbetsparti	29 875	0,59%
Rio Group OY	28 415	0,56%
Summa tio största aktieägarna	4 436 207	87,96%
Övriga	606 735	12,04%
Totalt	5 042 942	100,00%

Under året har arbetet fortsatt med hyresgästanpassningarna i fastigheten Hede 3:122 avseende nya lokaler till Securitas och Region Halland. Den 1 september flyttade den första hyresgästen Securitas Sverige AB in i sina lokaler om 112 m² och den 20 december flyttade Region Halland in i, tidigare vakanta, lokaler om 1 142 m². Efter Region Hallands tillträde är fastigheten fullt uthyrd.

Den 2 december tillträdde Hyresgästerna Hedin Helsingborg Bil AB och Dekra Automotive AB sina lokaler i fastigheten Sparrhornet 3, Varberg, i samband med färdigställandet av byggnaderna.

Förväntad framtida utveckling

Koncernens verksamhet förväntas fortsätta utvecklas positivt med ett stabilt kassaflöde och resultat. Backaheden ser positivt på marknadsförutsättningarna och ser goda möjligheter i att fullfölja bolagets förvävsstrategi med förvärv av moderna fastigheter med långa hyresavtal och starka hyresgäster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	69 208	54 228	45 312	42 451
Driftnetto	59 857	42 734	38 094	34 971
Förvaltningsresultat	37 586	27 512	24 796	21 172
Årets resultat ¹	26 931	-19 875	9 073	101 675
Resultat per aktie, kr	5,34	-3,94	2,83	31,67
Marknadsvärde fastigheterna	1 092 300	983 467	837 000	884 000
Antal utestående aktier, st	5 042 942	5 042 942	3 210 000	3 210 000
Genomsnittligt antal aktier, st	5 042 942	3 756 865	3 210 000	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	5,59	-4,57	2,22	27,13
Fastigheternas direktavkastning, %	5,48	4,35	4,55	3,96
Belåningsgrad, %	54,73	55,44	54,84	51,92
Räntetäckningsgrad, ggr	3,21	3,57	3,60	3,17
Soliditet, %	43,68	43,79	43,72	44,55
NRV per aktie, kr	102,45	92,97	122,91	137,49

¹ Årets resultat varierar kraftigt mellan åren som en följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Bolagets uthyrningsgrad uppgår vid årets slut till 100 %. Utav det samlade hyresvärdet kopplas ca 65 % till Santa Maria, vilket är ett av Europas största smaksättningsföretag. Hyresavtalet med Santa Maria löper på ytterligare sju år. Bolag inom Hedin Group, ett av Sveriges största bolag avseende fordon och fordonstjänster, står för ca 15 % av hyresvärdet. Hedin Group verkar idag i 14 länder och har ca 12 500 anställda. Hyresavtalen med Hedin Group har en genomsnittlig löptid på ca tio år. Region Halland och Erikshjälpens Second Hand står för vardera ca 10% respektive ca 5% och hyresavtalen löper på i ytterligare tio år respektive fyra år. Resterande 5% av hyresvärdet är hänförliga till mindre hyresgäster.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	408 004 049
Balanserade vinstmedel	-49 646 462
Årets resultat	11 567 338
	369 924 925

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	369 924 925
	369 924 925

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen inför refinansieringen av 459 000 tkr i december 2025.

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

Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheterna till följd av hyresgästs 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 fastigheterna.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärderingar av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna 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.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5	62 949	48 995
Serviceintäkter	5	6 259	5 233
Drift- och underhållskostnader	6	-7 913	-10 744
Fastighets skatt		-1 438	-750
Driftnetto		59 857	42 734
Administrationskostnader	7, 8	-3 778	-3 505
Finansiella intäkter		374	163
Finansiella kostnader	9	-18 867	-11 880
Förvaltningsresultat		-37 586	27 512
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	11 698	-36 230
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	10, 17	-14 730	-15 848
Resultat före skatt		34 554	-24 566
Aktuell skatt	11	-1 296	-362
Uppskjuten skatt	11	-6 328	5 053
Årets resultat¹		26 931	-19 875
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	16	5,34	-5,29

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Årets resultat	26 931	-19 875
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat²	26 931	-19 875

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	12	1 092 300	983 467
Maskiner och inventarier		84	108
Finansiella derivat	4, 17	10 826	25 555
Summa anläggningstillgångar		1 103 211	1 009 130
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		322	165
Övriga kortfristiga fordringar	13	3 691	5 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 773	3 572
Likvida medel	15	21 539	51 063
Summa omsättningstillgångar		30 325	60 536
SUMMA TILLGÅNGAR		1 133 535	1 069 666
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	16	5 043	5 043
Övrigt tillskjutet kapital		408 004	408 004
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		82 059	55 318
Summa eget kapital		495 106	468 365
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	136 867	542 207
Uppskjuten skatteskuld	11, 18	32 366	26 038
Summa långfristiga skulder		169 233	568 246
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	1 000	2 594
Upplåning	17	459 896	1 114
Övriga kortfristiga skulder	19	1 111	6 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7 190	23 145
Summa kortfristiga skulder		469 197	33 056
Summa skulder		638 429	601 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 133 535	1 069 666

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	3 210	302 844	95 447	401 501
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-19 875	-19 875
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	-19 875	-19 875
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	1 833	119 141	-	120 974
Kostnad emission	-	-17 608	-	-17 608
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	3 627	-	3 627
Utdelning	-	-	-20 254	-20 054
Summa transaktioner med aktieägare	1 833	105 160	-20 254	86 739
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	5 043	408 004	55 318	468 365
Ingående eget kapital 2024-01-01	5 043	408 004	55 318	468 365
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	26 931	26 931
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	26 931	26 931
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-189	-189
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-189	-189
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	5 043	408 004	82 059	495 106

¹Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023 ¹
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	24	37 586	27 512
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	1 123	852
Betald skatt		- 1 296	-788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		37 414	27 576
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-156	51
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		844	763
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-1 594	710
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-14 932	4 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-21 576	33 172
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-181 635
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-97 135	-6 207
Avyttrad förvaltningsfastighet		-	1 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten		97 135	-186 142
Finansieringsverksamheten			
	4		
Nyemission		-	120 974
Emissionskostnader		-	-17 608
Upptagande av lån		54 070	86 257
Amortering av lån		-1 729	-279
Utdelning		-6 304	-20 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		46 037	169 170
Årets kassaflöde		-29 524	16 201
Likvida medel vid räkenskapsårets början		51 063	34 862
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	21 539	51 063

¹ Jämförelseåret är omarbetat genom att kassautflöde i form av lösen av skulder i förvärvat dotterbolag redovisas i investeringsverksamheten istället för förändring av rörelsekapitalet.

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		1 868	1 226
Administrationskostnader	7, 8	-3 682	-3 210
Rörelseresultat		-1 813	-1 984
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		97	2
Finansiella kostnader	9	-768	-298
Resultat efter finansiella poster		-2 484	-2 281
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		14 693	-2 281
Skatt på årets resultat	11	-3 126	400
Årets resultat		11 567	-1 881

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2024	2023
Årets resultat	11 567	-1 881
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	11 567	-1 881

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	21	390 189	390 189
Uppskjuten skattefordran	18	903	4 028
Summa finansiella anläggningstillgångar		391 092	394 217
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	23	12 191	3 022
Övriga kortfristiga fordringar	13	122	848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 800	1 187
Summa kortfristiga fordringar		14 113	5 057
Kassa och bank	15	277	6 327
Summa omsättningstillgångar		14 390	11 384
SUMMA TILLGÅNGAR		405 482	405 601
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 043	5 043
Summa bundet eget kapital		5 043	5 043
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		408 004	408 004
Balanserad vinst eller förlust		-49 646	-47 576
Årets resultat		11 567	-1 881
Summa fritt eget kapital		369 925	358 547
Summa eget kapital		374 968	363 590
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40	333
Övriga kortfristiga skulder	19	-	6 114
Skulder till koncernföretag	23	29 944	34 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	530	597
Summa kortfristiga skulder		30 514	42 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		405 482	405 601

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	3 210	302 843	-27 322	278 731
Årets resultat ¹	-	-	-1 881	-1 881
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	1 833	119 141	-	120 974
Kostnad emission	-	-17 608	-	-17 608
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	3 627	-	3 627
Utdelning	-	-	- 20 254	- 20 254
Eget kapital 2023-12-31	5 043	408 004	-49 457	363 590
Ingående balans 2024-01-01	5 043	408 004	-49 457	363 590
Årets resultat ¹	-	-	11 567	11 567
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-189	- 189
Eget kapital 2024-12-31	5 043	408 004	-38 079	374 968

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 484	-2 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-2 484	-2 281
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av kundfordringar		-1 237	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-8 067	-4 213
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-292	-485
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-4 843	31 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 439	24 733
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-	-33
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-33
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	120 974
Kostnad emission		-	-17 608
Utdelning		-6 304	-20 174
Mottagna koncernbidrag		17 177	-
Erlagda aktieägartillskott		-	-102 762
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 874	-19 570
Årets kassaflöde		-6 050	5 130
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		6 326	1 196
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	15	277	6 326

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 fastigheterna Kungsbacka Hede 3:122 i Kungsbacka, Macken 2 i Skövde, Drönaren 1 och Sparrhornet 3 i Varberg, Getinge-Brogård 2:16 i Getinge och Hagalund 1:27 i Enköping.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 18 februari 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 1 april 2025.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Backaheden Fastighets AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). 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. Backaheden Fastighets AB har 100 % av kapitalet och rösttalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024

Under räkenskapsår 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för Backaheden.

Det bedöms inte finnas några ytterligare ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Backaheden har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18.

Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal). Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på

deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentrapportering

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

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontraktet betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår.

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. Förskottsbetalda hyror 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 all 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 ägda fastigheter. 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 motsvaras 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. 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 de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. 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. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinst och förlust hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas en gång per år per sista december vid helårsbokslutet.

Tilläggsköpeskillningar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

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

För Backaheden Fastighets AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt

kategorin "hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Finansiella derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen enligt kategorin "Other".

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas 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 från Helaba. 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 redovisas räntederivat 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.

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 förlustreserv 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 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® redovisningsstandarder 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.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

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

Koncernbidrag 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 fastigheter

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. Fastigheterna 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 hyresbetalningar.

Koncernen hade per 2024-12-31 ett externt lån om totalt 459 000 tkr hos Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale) och fem lån om totalt 138 810 tkr hos Swedbank.

Lånet hos Helaba löper till 16 december 2025 utan amortering. Lånet är till 100 % räntesäkrat (hedgat) med en swap som löper enligt lånets löptid. Kostnaden för räntesäkringen är 0,222% och är en konsekvens av räntesäkringens storlek, löptid och valet av finansiellt derivat. Marginalen är 1,9% vilket ger en fast ränta om till 2,12% under lånets löptid.

Backaheden har totalt 138 810 tkr i extern finansiering från Swedbank. Lånen löper till och med 30 augusti 2028 till en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M och en amortering om 2% årligen. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder.

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina skulder 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 delvis hanteras genom säkring med hjälp av ränteswappar. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens räntekostnader uppgå till 1 401 tkr (856).

I villkoren för bolagets externa finansiering från Helaba finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 250 % och att belåningsgraden inte får överskrida 68,5 %.

I villkoren för bolagets externa finansiering från Swedbank finns det krav att koncernens soliditet inte får understiga 30 %, att belåningsgraden, avseende av banken finansierade fastigheter, inte överstiger 60 % samt att skuldsättningståligheten på låntagarnivå inte understiger 7 %.

Bolaget uppfyller samtliga krav per 2024-12-31. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2025-03-31. 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 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	707	461 122	139 575	-
Räntor	4 286	12 857	35 778	-
Lev skulder	1 000	-	-	-
Summa	5 993	473 979	175 353	-

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	431	1 293	543 471	-
Räntor	4 088	13 644	47 764	-
Lev skulder	2 594	-	-	-
Summa	7 113	14 937	591 235	-

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	40	-	-	-
Summa	40	-	-	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	333	-	-	-
Summa	333	-	-	-

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 finansieringsverksamheten

	Upplåning	Ränte-derivat	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	543 321	-25 555	517 766
Upptagna lån	54 235	-	-
Amortering av skuld	-1 729	-	-
Uppläggningsavgifter	-52	-	-
Kassaflödespåverkande poster	52 454	-	-
Värdeförändring derivat	-	14 729	-
Periodiserad uppläggningsavgift	988	-	-
Ej Kassaflödespåverkande poster	988	14 729	-
Utgående balans 2024-12-31	596 763	-10 826	585 937

	Upplåning	Ränte-derivat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	456 499	-41 403	415 096
Upptagna lån	86 473	-	86 473
Amortering av skuld	-279	-	-279
Uppläggningsavgifter	-216	-	-216
Kassaflödespåverkande poster	85 978	-	85 978
Värdeförändring derivat	-	15 848	15 848
Periodiserad uppläggningsavgift	844	-	844
Ej Kassaflödespåverkande poster	844	15 848	16 692
Utgående balans 2023-12-31	543 321	-25 555	517 766

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. Fastigheterna är närvarande 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 avtalsstider. 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 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Övriga fordringar	3 691	-
Hyresfordringar	322	-
Koncerninterna fordringar	-	1 237
Likvida medel	21 539	277
Maximal exponering för kreditrisk	25 552	1 514
	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga fordringar	5 736	847
Hyresfordringar	165	-
Koncerninterna fordringar	-	3 022
Likvida medel	51 063	6 326
Maximal exponering för kreditrisk	56 963	10 195

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut istället skulle värderas till verkligt värde skulle det minska koncernens finansiella skulder med 9 541 tkr, jämfört med föregående år när det skulle ha minskat koncernens finansiella skulder med 31 225 tkr. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2.

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.

Kategorisering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	3 691	3 691
Hysesfordringar	322	322
Likvida medel	21 539	21 539
Summa	25 552	25 552

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	10 826	10 826
Summa	10 826	10 826

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	136 867	136 867
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	459 896	459 896
Leverantörsskulder	1 000	1 000
Övriga kortfr. skulder	1 111	1 111
Summa	598 874	598 874

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	5 736	5 736
Hysesfordringar	165	165
Likvida medel	51 063	51 063
Summa	56 963	56 963

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	25 555	25 555
Summa	25 555	25 555

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	542 207	542 207
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 114	1 114
Leverantörsskulder	2 594	2 594
Övriga kortfr. skulder	6 202	6 202
Summa	552 118	552 118

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 2024 uppgår värdet på swappen till 10 826 tkr (25 555).

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12.

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.

Not 5 Hyresintäkter

Hyresintäkter	Koncernen	
	2024	2023
Hyresintäkter exkl. tillägg	61 697	48 033
Fastighetsskatt	1 252	962
Summa hyresintäkter	62 949	48 995
Serviceintäkter		
El	1 561	2 763
Värme	1 940	1 377
Övriga serviceintäkter	2 758	1 093
Summa serviceintäkter	6 259	5 233

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2024	2023
Inom 1 år	61 005	60 480
Senare än 1 men inom 2 år	60 926	60 401
Senare än 2 men inom 3 år	59 934	60 401
Senare än 3 men inom 4 år	58 941	58 416
Senare än 4 men inom 5 år	56 343	55 818
Senare än 5 år	182 309	192 502
Summa	479 458	488 018

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

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Fastighetsskötsel	337	488
Löpande underhåll	567	510
Planerat underhåll	249	4 302
Media	5 633	5 062
Försäkringspremier	1 127	314
Summa	7 913	10 744

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	1 430	1 112	1 430	1 112
Teknisk förvaltning	684	285	684	285
Övrig administration	1 664	2 108	1 568	1 814
Summa	3 778	3 505	3 682	3 210

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag Rådgivning	257	250	257	250
Summa	257	250	257	250

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	
	2024	2023	2024	2023
Tomas Georgiadis	60	60	60	60
Erik Borgblad	40	40	40	40
Daniel Hofmann	40	40	40	40
Christer Sundin	40	40	40	40
Summa	180	180	180	180

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	17 605	11 016	768	298
Övriga finansiella kostnader	1 262	863	-	-
Summa	18 867	11 880	768	298

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Av övriga finansiella kostnader avser -990 tkr (-844) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2024	2023
Vinst/förlust räntederivat	14 730	15 848
Summa	14 730	15 848

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. Orealiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte förvaltningsresultat eller kassaflöde.

Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 296	-363	-	-
Summa	-1 296	-363	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader hänförlig till fastigheterna	-5 321	4 190	-	-
Underskott Finansiella derivat	-3 376	650	-3 126	401
Obeskattade reserver	-665	-363	-	-
Summa	-6 328	5 053	-3 126	401
Total redovisad skattekostnad	-7 624	4 690	-3 126	401

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.

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	34 554	-24 566	14 693	-2 281
Årets skattekostnad	-7 624	4 690	-3 126	401
Skatt enligt svensk skattesats	-7 118	5 061	-3 027	470
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-30			
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-18	-15	-2	-8
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	3 627	-	3 627
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	11	1 179		
Nyttjat underskott	-	194	-	-
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader understiger temporära skillnader vid förvärvet	82	-1 935	-	-
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	-551	207	-97	-61
Skatteeffekt bokad direkt mot Eget Kapital	-	-3 627	-	-3 627
Summa	7 624	4 690	-3 126	401
Effektiv skattesats, %	22,1	19,1	21,3	17,6

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Kungsbacka Hede 3:122	Kungsbacka
Varberg Drönaren 1	Varberg
Halmstad Getinge Brogård 2:16	Halmstad
Enköping Hagalund 1:27	Enköping
Skövde Macken 2	Skövde
Varberg Sparrhornet 3	Varberg

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2024 är en extern marknadsvärdering utförd av två

oberoende värderingsinstitut, CBRE, för Kungsbacka Hede respektive Newsec för Hedinportföljen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	983 467	837 000	-	-
Fastighetsförvärv	-	177 622		
Avyttringar	-	-1 700		
Tillkommande investering	97 135	6 775	-	-
Orealiserade värdeförändringar	11 698	-36 230	-	-
Utgående verkligt värde	1 092 300	983 467	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 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 fastigheternas 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 fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2024	2023
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,7-9,0	7,9-9,2
Direktavkastningskrav, %	5,7-7,0	5,7-7,1
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,4-5,0	3,5-5,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderings-parametrar	Antagande	Snitt (tkr)	
		2024	2023
Kalkylränta	+/- 0,5 %	-74493 / 87 602	-71 922 / 84 600
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-72 918 / 86 740	-70 266 / 83 579
Marknadshyra Lokaler	+/- 5,0 %	38 467 / - 38 467	35 054 / - 35 254
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	-16 574 / 16 675	-15 427 / 15 428
Drift & Underhåll	+/- 10,0 %	-19 004 / 18 704	-9 159 / 9 159

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Momsfordran	-	3 203	60	651
Övrigt	3 691	2 532	62	197
Summa	3 691	5 736	122	848

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 285	1 262	1 800	1 187
Periodiserad hyresrabatt	2 488	2 310	-	-
Summa	4 773	3 572	1 800	1 187

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	21 539	51 063	277	6 326
Summa	21 539	51 063	277	6 326

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 5 042 942 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st.	5 042 942	5 042 942
Antal utestående aktier efter utspädning, st.	5 042 942	5 042 942

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 genomförda nyemissioner i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	137 081	544 081	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	460 729	1 114	-	-
Uppläggningsavgift	-1 048	-1 873	-	-
Finansiella derivat	-10 826	-25 555	-	-
Summa	585 936	517 767	-	-

Not 18 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	-26 038	-34 441	-	-
Förändring hänförlig till förvärv	-	-277	-	-
Redovisat över resultaträkning en	-6 328	5 053	-	-
Redovisat direkt i Eget Kapital	-	3 627	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-32 366	-26 038	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	912	4 287	903	4 028
Summa	912	4 287	903	4 028
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter	-25 338	-20 016	-	-
Räntederivat	-2 230	-5 264	-	-
Obeskattade reserver	-5 710	-5 045	-	-
Summa	-33 278	-30 325	-	-
Uppskjuten skatt, netto	-32 366	-26 038	903	4 028

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 4 425 tkr (20 812) med hänsyn taget till resultatet för år 2024. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade

spärrar avseende 45 tkr (45). För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 4 380 tkr (19 553).

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till aktieägare	-	6 114	-	6 114
Övrigt	1 111	88	-	-
Summa	1 111	6 202	-	6 114

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet hyresintäkter	3 097	18 274	-	-
Upplupna räntekostnader	1 622	1 584	-	-
Övrigt	2 471	3 287	530	596
Summa	7 190	23 145	530	596

Not 21 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	390 189	287 394
Förvärv av dotterbolag	-	33
Aktieägartillskott	-	102 762
Utgående anskaffningsvärde	390 189	390 189

Direktägda dotterbolag	Kapital andel i %	Antal aktier	Bokfört värde	Eget kapital
Backaheden Midco 1 AB	100	50 000	287 394	287 394
Backaheden Midco 3 AB	100	25 000	102 795	97 400
Summa			390 189	384 795

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
Backaheden Midco 1 AB	559275-6760	Stockholm
Backaheden Midco 3 AB	559402-3524	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB	556990-7099	Stockholm
Backaheden Hagalund 1:27 Fastighets AB	559146-0125	Stockholm
Backaheden Getinge Brogård 2:16 Fastighets AB	559032-2177	Stockholm
Backaheden Drönaren 1 Fastighets AB	556928-1636	Stockholm
Backaheden Skövde Fastighets AB	559298-5021	Stockholm
Backaheden Sparrhornet 3 Fastighets AB	559298-5013	Stockholm

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterbolag	406 699	379 684	390 189	390 189
Fastighets-inteckningar	605 473	550 473	-	-
Summa	1 012 172	930 157	390 189	390 189
Eventual-förpliktelser	-	-	-	-

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av de fastighetsägande dotterbolagen 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 1 572 tkr (1 396) och räntekostnader om 768 tkr (298). Per 2024-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 12 191 tkr (3 022) och skulder till koncernbolag till 30 148 tkr (34 967). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Koncernen står sedan 13 oktober 2023 under inflytande från Stenhus Fastigheter i Norden AB. Ägarandelen per 2024-12-31 uppgår till 77,07 %, innebärande att Stenhus klassificeras som ett närstående bolag. Under året har transaktioner om 0 tkr (11 595) skett med Stenhus.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Backaheden Fastighets AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 3 556 tkr (2 234). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB, har utfört företagsrådgivningstjänster åt Backaheden Fastighets AB uppgående till 250 tkr (6 041).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd ränta	-17 606	-11 016	-	-
Summa	-17 606	-11 016	-	-

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

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	408 004 049
Balanserade vinstmedel	-49 646 462
Årets resultat	11 567 338
	<hr/>
	369 924 925

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	369 924 925
	<hr/>
	369 924 925

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 18 februari 2025.

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 18 februari 2025

Tomas Georgiadis
Styrelseordförande

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Daniel Hofmann
Styrelseledamot

Christer Sundin
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Backaheden Fastighets AB, org.nr 559323-9733

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Backaheden Fastighets AB för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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 Redovisningsstandarder 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 revisionsd 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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.

Revisorans 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor