

Årsredovisning 2007-2008



Passion för perfektion®



Innehållsförteckning

Hemgårdsgruppen

Koncernen i sammandrag	4
Koncernchefen har ordet	5
Om Hemgården	6
Strategi	7

Finansiell bakgrund

Ekonomi	8
Koncernens utveckling	8
Finansiering	9
Åtagande och tvister	9
Ägarförhållanden	10
Utdelningspolitik	10
Organisation	11

Våra fastigheter

Fastighetsbestånd	12
Övervärden	13

Finansiella rapporter

Innehåll och definitioner	14
Förvaltningsberättelse	15
Resultaträkningar	16
Balansräkningar	17
Redovisningsprinciper	19
Noter	20
Koncernöversikt	25
Revisionsberättelse	27

Koncernen i sammandrag

Resultaträkning

Belopp	TSEK	2008	2007
Nettoomsättning		46 305	9 905
Rörelseresultat		3 846	423
Resultat efter finansnetto		14 864	22 954
Resultat efter skatt		14 113	22 626

Balansräkning

Belopp	TSEK	2008	2007
Byggnader och mark		72 330	66 768
Långfristiga värdepappersinnehav		47 182	7 096
Kortfristiga placeringar		41 379	46 534
Eget kapital		88 102	76 641
Långfristiga skulder		76 716	45 498
Kortfristiga skulder		53 554	41 009
Koncernens totala tillgångar		219 674	164 795

Kassaflödesanalys

Belopp	TSEK	2008	2007
Kassaflöde från verksamheten		16 263	24 286
Totalt kassaflöde		16 263	24 286

Nyckeltal

	2008	2007		2008	2007
Belåningsgrad, %	59,3	52,5	Avkastning på eget kapital, %	17,1	29,9
Balanslikviditet	1,65	2,18	Uthyrningsgrad, %	100	100
Soliditet, %	40,1	46,5			

Koncernchefen har ordet



Fortsatt utveckling

Hemgården har, trots en avmattad efterfrågan, under det gångna året fortsatt att uppvisa ett starkt rörelseresultat och stor volymtillväxt. Därmed får vi ännu en bekräftelse på att Hemgårdens koncept är konkurrenskraftigt.

Koncernens bokförda tillgångar uppgick till 220 miljoner kronor och vinsten efter skatt uppgick till 14 miljoner kronor.

Projektverksamheten är fortsatt framgångsrik och Hemgården har säkrat en tillgång till olika centralt belägna projekt med ett sammanlagt projektvärde överskridande 1 miljard kronor. Detta omfattar drygt 650 byggrätter för bostadsändamål, motsvarande omkring 50 000 m².

Information om verksamheten

Hemgårdens affärsidé är att genom omtanke och yrkeskunnande stödja samhället och människor genom att i egen regi producera hus och bygga trygga bostadsområden, som arkitektoniskt lyfter omgivningen och skapar attraktiva miljöer, till priser som är anpassade för människor med vanliga inkomster.

Hemgården har fokuserat sin verksamhet till de samhörande och understödjande affärsområdena projektverksamheten och förvaltningsverksamheten.

Projektverksamheten är vår kärnverksamhet och omfattar markförädling för bostadsändamål samt åtföljande nyproduktion.

Välkommen till Hemgården!

Med vänlig hälsning

Hemgården Byggnadsaktieföretag



Marcus Lindblom

Koncernchef



Om Hemgården

Verksamheten

Hemgården är ett bygg- och fastighetsbolag som förvärvar objekt med utvecklingspotential i Sverige. Dessa kan vara råmark eller byggnader med ny-, till-, eller ombyggnadspotential, vilket innebär mark eller byggnader som inte har optimerad användning i förhållande till sin kapacitet.

Investeringsobjekten utgörs av exploateringsfastigheter, projektfastigheter och förvaltningsfastigheter. Varje objekt får sin egen affärs- och handlingsplan som är i harmoni med vår syn på verksamheten i sin helhet.

För att förverkliga affärsidén äger Hemgården dessutom en husfabrik, som ligger i ett för området gott industriläge.

Hemgårdskonceptet

Hemgårdskonceptet innebär att förena ett starkt konceptuellt bostadsprogram med kostnadseffektiv produktion. Bostadsprogrammets tre grundpelare utgörs av specialisering, kostnadseffektivitet i kombination med hög kompetens.

Målsättning

Vår målsättning är att skapa och behålla stimulerande miljöer som behövs för att lättare uppnå harmoni och balans i frågor såsom boende, arbete, utbildning, rekreation och kultur.

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



Strategi

Förtroendefulla relationer

Kommunerna utgör den viktigaste samarbetsparten när ett fastighetsprojekt planeras och projekteras. Våra fastighetsprojekt genomförs således med ett långsiktigt och uthålligt agerande, så att förtroendefulla relationer kan bibehållas och byggas upp på varje lokal marknad.

Hemgården strävar efter enkla, naturliga och öppna relationer med kunder, myndigheter, grannar och andra affärs-kontakter. Eventuella fel åtgärdas snabbt och korrekt på bästa sätt för kunden.

Genuint byggmästarföretag

Hemgården är ett äkta svenskt traditionsenligt byggmästarföretag som kännetecknas av ansvarstagande och genuint hantverk.

Vi undviker datoriserad tillverkning i långa serier eftersom vår erfarenhet är att storskalighet hämmar individualism och kreativitet samtidigt som vi är väl medvetna om den omständighet att nyckeln till lönsamhet ligger i specialisering och minskat allbyggnande.

Produktionen sker genom en väl utvecklad och specialiserad byggnads-verksamhet. Verksamheten omfattar allt från avverkning av egen skog, till produktion som sker i vår egen husfabrik, och till dess att ett färdigt hem skapas, dvs. "allt från ax till limpa".

Vår ambition är helt enkelt att de vi gör affärer med ska bli nöjda och att vi kan återvända för nya relationer och referenser.

Ekonomi

Hemgården har en stark ekonomisk bas, där förvaltningsfastigheterna uppvisar låg belåningsgrad och övrigt fastighetsbestånd är obelånat.

Koncernens tillgångar har ett övervärde, i förhållande till bokfört värde, på omkring 75 miljoner kronor i förvaltningsfastigheter. Därtill föreligger betydande övervärden i exploateringsfastigheter.

Nyckeltalen är goda varvid balanslikviditeten uppgår till 165 % och den synliga soliditeten är 40,1 %. Förvaltningsverksamheten genererar årligen ett positivt kassaflöde om 9 miljoner kronor.

Projektverksamheten har en mycket god tillgång till centralt belägna projekt med åtföljande god lönsamhet.

Koncernens utveckling

Hemgårdsgruppen bildades 1997 och koncernen uppvisade då ett synligt eget kapital om 2,4 miljoner kronor.

Verksamheten har sedan dess expanderat stadigt och har bland annat förvärvat Skandias profilfastighet i Falun. Produktionsvolymen har vuxit

från 2 miljoner till omkring 150 miljoner kronor.

Koncernen uppvisar idag ett synligt eget kapital om 88 miljoner kronor och det föreligger betydande övervärden i våra fastigheter. Tillgångarna har vuxit från 165 miljoner till 220 miljoner kronor.

Finansiering

Hemgården arbetar enligt principen att det alltid ska finnas en generell kreditlimit, vid sidan av skyndsamt individuell prövning av större engagemang, som gäller under hela verksamhetsåret. Därmed kan ekonomivdelningen med säkerhet planera de betalningsflöden som löpande sker. För

den händelse att större engagemang krävs sker skyndsamt en individuell prövning.

De generella krediterna gäller för investeringslån upp till 75 % av marknadsvärdet på de fastigheter vi förvärvar och fördelar sig för respektive bolag enligt tabellen nedan.

Generella fastighetskrediter per 2008-04-30

	Kreditlimit	Utnyttjad kreditvolym
Hemgårdsgruppen	175 000 000	62 381 400

Åtagande och tvister

Inget bolag i Hemgårdsgruppen har gjort något åtagande eller ställt någon garanti utöver vad som normalt gäller i verksamheten.

Inget bolag är part eller på annat sätt involverat i någon tvist som nämnvärt skulle kunna påverka resultatet.

Ägarförhållanden

Nordkaparen Holding B.V. är ett holländskt investmentbolag som äger 100 % av aktierna i Hemgården Förvaltningsaktiebolag.

I den svenska koncernen ingår förutom moderbolaget Hemgården Förvaltnings-

aktiebolag, Hemgården Byggnadsaktiebolag, Hemgården Fastighetsaktiebolag, Hemgården Bostadsaktiebolag och Hemgården Kommanditbolag.

Ägarstruktur per 2008-04-30

Hemgården Förvaltningsaktiebolag ägs av:	andel, %
Nordkaparen Holding B.V.	100

Helägda dotterbolag:

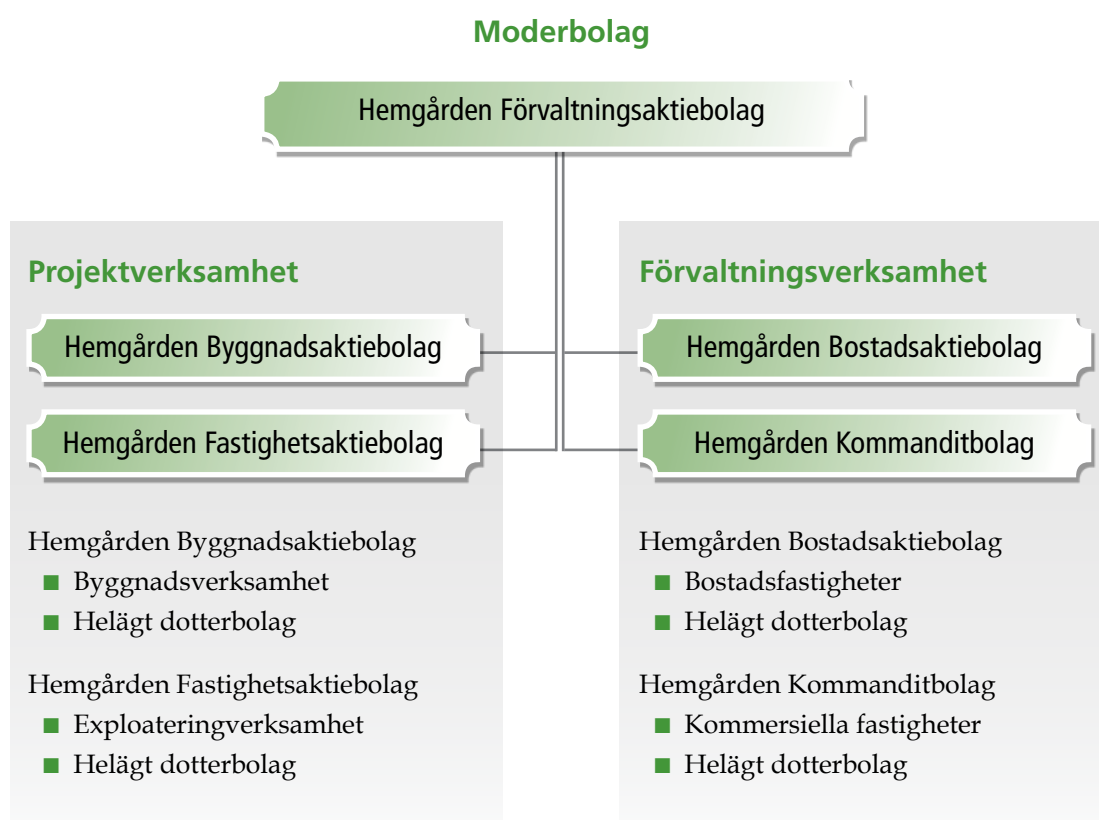
- Hemgården Byggnadsaktiebolag
- Hemgården Fastighetsaktiebolag
- Hemgården Bostadsaktiebolag
- Hemgården Kommanditbolag

Utdelningspolitik

Koncernens långsiktiga utdelningspolitik präglas av stark återhållsamhet, vilket innebär att genererade vinstmedel i första hand ska återinvesteras i verksamheten. Med anledning härav kommer någon utdelning för verksamhetsåret inte att lämnas till aktieägaren.

För kommande åren kommer styrelsen i sina utdelningsförslag att primärt se till koncernens utvecklingsmöjligheter, investeringsplaner och konsolideringsbehov så att en planerad tillväxt kan genomföras med bibehållen god soliditet.

Organisation



Fastighetsbestånd

Hemgården äger och förvaltar centralt belägna projekt- och förvaltningsfastigheter. Fastigheterna ger årligen ett positivt kassaflöde om 9 miljoner kronor och stödjer den kapitalkrävande projektverksamheten.

Varje objekt får sin egen plan och vi strävar efter att uppnå dess inneboende potential.



Vedkompaniet 2, Falun
(nybyggd 1979)

Hemgården äger Skandias profilfastighet som är belägen i ett av Faluns bästa lägen. Vi har genomfört omfattande ombyggnationer och hyresgästanpassningar med åtföljande hyreshöjningar som följd. Genom en

vindsinredning har vi kunnat utöka den uthyrningsbara ytan från 5 400 m² till 6 000 m².



Brevbäraren 2, Östersund
(nybyggd 1994)

Hemgården äger även större delen av kvarteret Hornsgatan / Rådmansgatan i ett attraktivt bostadsläge i centrala Östersund.

Området är bebyggt med ett 60-tal lägenheter uppvisande en yta omkring 4 000 m², varav ett 50-tal är nybyggda eller totalrenoverade mellan åren 1994 och 1996. Fastigheterna har 10 tillhörande biluppställningsplatser samt 600 m² garageplatser.

Övervärden

Förvaltningsfastigheter

Hemgården äger och förvaltar omkring 13 000 m² bostäder och verksamhetsytor till ett sammanlagt anskaffningsvärde om 72 miljoner kronor.

Hyresintäkterna uppgår till omkring 10 miljoner kronor med ett driftnetto på omkring 7 miljoner kronor. Övervärdet i förhållande till bokfört värde, uppgår till 75 miljoner kronor.

Förvaltningsfastigheterna har ett sammanlagt taxeringsvärde på omkring 40 miljoner kronor och belåningsgraden utgör 4 868 kr / m² uthyrningsbar yta.

Exploateringsfastigheter

Våra exploateringsfastigheter har till syfte att understödja projekt- och byggverksamheten, som är vår kärnverksamhet.

Den mark som idag har en gällande detaljplan uppgår totalt till omkring 40 hektar. De välbelägna fastigheterna uppvisar en byggrätt på omkring 50 000 m², motsvarande en produktionsvolym överstigande 1 miljard kronor.

Husfabrik

Hemgården äger dessutom en modern husfabrik, som består av en större industrifastighet i ett gott industriläge invid vattnet.



Hemgårdens husfabrik, Östersund
(totalrenoverad 1992)

Fabriken omfattar fyra separata byggnader med en sammanlagd lokalyta om 3 322 m². Byggnaderna uppfördes under 1950-talet varefter renovering och modernisering har skett under senare år. Kontors- och personalutrymmen uppfördes 1992.

Nyanskaffningsvärdet av en motsvarande anläggning överstiger 40 miljoner kronor. Fabriken är obelånad.

Innehåll finansiell del

- 15 Förvaltningsberättelse
- 16 Resultaträkningar
- 17 Balansräkningar
- 19 Redovisningsprinciper
- 20 Not 1 – Leasingavtal
Not 2, 3 – Personal
Not 4 – Resultatandel i dotterbolag
- 21 Not 5 – Resultat från övriga värdepapper
Not 6 – Bokslutsdispositioner
Not 7, 8 – Revisorarvode
Not 9, 10 – Långfristiga skulder
Not 11 – Anläggningstillgångar
- 22 Not 12 – Byggnader och mark
Not 13, 14 – Inventarier
Not 15 – Taxeringsvärden
Not 16 – Pågående arbeten
- 23 Not 17 – Andelar i koncernföretag
Not 18 – Specifikation andelar i koncernföretag
Not 19 – Fordringar hos koncernföretag
Not 20 – Andra långfristiga värdepappersinnehav
Not 21 – Aktier och andelar
- 24 Not 22 – Ägarstruktur och antal aktier
Not 23 – Årets förändring av eget kapital
Not 24 – Obeskattade reserver
Not 25, 26 – Panter och ansvarsförbindelser
Not 27 – Checkräkningskredit
- 25 Koncernöversikt
- 26 Intyg och underskrifter
- 27 Revisionsberättelse

Definitioner

Soliditet:

Eget kapital inklusive lån från aktieägare i procent av balansomslutningen.

Nettoresultat:

Nettoresultatet är resultatet efter skatt.

Avkastning på eget kapital:

Nettoresultatet i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital:

Resultat efter finansnetto med tillägg för räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Sysselsatt kapital:

Balansomslutningen med avdrag för icke räntebärande rörelseskulder inklusive uppskjutna skatteskulder.

Belåningsgrad:

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas uppskattade marknadsvärden

Balanslikviditet:

Totala omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Hemgården Förvaltningsaktiebolag får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av aktiebolaget under räkenskapsåret 2007-05-01 till 2008-04-30.

Verksamhet

Bolaget har under året framgångsrikt bedrivit sin verksamhet, vilket innebär förvaltning av aktier och andelar och därmed jämförlig verksamhet. Vi förutser en fortsatt god utveckling inom detta område även nästa år.

Förslag till resultatdisposition – moderbolag

Följande medel finns att förfoga över:

	2008-04-30
Balanserad vinst från föregående år	8 080 014
Årets vinst	35 290 031
Totalt	43 370 045

	2008-04-30
Avsättning till reservfond	0
Balanseras i ny räkning	43 370 031
Totalt	43 370 031

Fritt eget kapital i koncernen uppgår till 42 354 148 kronor, varav 14 112 567 kronor avser årets resultat. Av de fria reserverna skall 0 kronor överföras till de bundna reserverna.

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkningar, 1 maj - 30 april

Belopp i SEK	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2008	2007	2008	2007
Omsättning					
Nettoomsättning		46 305 172	9 905 082	527 221	296 953
Övriga rörelseintäkter		156 058	579 232	0	0
Totala intäkter		46 461 230	10 484 314	527 221	296 953
Rörelsens kostnader					
Kostnader för verksamheten		-30 962 582	-3 080 316	-517 100	0
Övriga externa kostnader	1, 7, 8	-7 158 729	-3 753 762	-175 309	-891 642
Personalkostnader	2	-2 321 565	-1 567 068	0	-563 470
Avskrivningar		-2 150 131	-1 660 391	0	0
Övriga rörelsekostnader		-22 245	0	0	0
Rörelseresultat		3 845 978	422 777	-165 188	-1 158 159
Resultat från finansiella investeringar					
Intäkter från andelar i koncernbolag	4	–	–	32 421 366	8 023 000
Försäljning av andelar i koncernbolag		11 958 224	21 946 123	–	–
Resultat från övriga värdepapper	5	1 124 425	1 694 507	0	0
Ränteintäkter		1 283 666	799 353	1 154 341	720 976
Räntekostnad på lån till aktieägare		-1 423 145	0	-1 427 044	0
Övriga räntekostnader		-1 925 075	-1 898 787	0	-8 769
Övriga finansiella kostnader		0	-9 856	0	0
Resultat efter finansiella poster		14 864 073	22 954 117	31 983 475	7 577 048
Lämnade koncernbidrag	6	–	–	-452 095	-456 582
Erhållna koncernbidrag	6	–	–	3 826 384	1 852 919
Övriga bokslutsdispositioner	6	–	–	1 023 816	93 604
Resultat före skatt		22 954 117	9 883 255	36 381 580	9 066 989
Latent skatt		344 198	5 795	–	–
Skatt på årets resultat		-1 095 705	-333 894	-1 091 550	-333 894
Årets resultat		14 112 566	22 626 018	35 290 030	8 733 095

Balansräkningar, per 30 april

Belopp i SEK	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2008	2007	2008	2007
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	11				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	12, 15	72 330 442	66 768 709	0	0
Maskiner och inventarier	13, 14	2 618 262	1 196 689	0	10 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intressebolag		9 993 000	33 000	0	0
Andelar i koncernbolag	17, 18	35 998 478	2 586 478	2 675 087	2 675 087
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20, 21	476 000	3 762 018	0	0
Fordran koncernbolag		714 479	714 479	52 851 345	48 221 584
Summa anläggningstillgångar		122 130 661	75 061 373	55 526 432	50 906 671
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>					
Pågående arbeten för annans räkning	16	44 496 076	32 391 043	0	0
		44 496 076	32 391 043	0	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		1 101 407	1 261 601	0	5 720
Övriga fordringar		9 408 993	8 142 771	38 345	0
Interimsfordringar		1 158 191	1 403 807	894 184	949 116
		11 668 591	10 808 179	932 529	954 836
<i>Kortfristiga placeringar</i>					
Kassa och bank		14 485 557	10 935 569	14 354 746	365 9803
Värdepapper		26 893 344	35 598 562	26 893 344	33 650 562
		41 378 901	46 534 131	41 248 090	34 016 542
Summa omsättningstillgångar		97 543 568	89 733 353	42 180 619	34 971 378
SUMMA TILLGÅNGAR		219 674 229	164 794 726	97 707 051	85 878 049

Belopp i SEK	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2008	2007	2008	2007
EGET KAPITAL OCH SKULDER	22, 23				
Eget kapital					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		40 000 000	10 000 000	40 000 000	10 000 000
Bundna reserver/Reservfond		5 747 711	6 652 794	2 000 000	2 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver		28 241 581	37 326 770		
Balanserad vinst				8 080 014	29 346 919
Redovisat resultat		14 112 567	22 661 337	35 290 031	8 733 095
Summa beskattat eget kapital		88 101 859	76 640 901	85 370 045	50 080 014
Obeskattat eget kapital	24				
Periodiseringsfond				4 302 576	5 326 393
Avsättningar					
Latent skatteskuld		1 302 666	1 646 864	0	0
Långfristiga skulder	9, 10, 25				
Skulder till kreditinstitut		61 375 000	43 125 000	0	0
Lån från aktieägare		6 414 192	28 819	6 414 192	28 819
Skulder till koncernbolag		0	676 502	0	29 570 241
Övriga långfristiga skulder		8 926 502	1 667 500	0	0
Summa långfristiga skulder		76 715 694	45 497 821	6 414 192	29 599 060
Kortfristiga skulder	26				
Fakturerade pågående arbeten		39 608 620	23 684 134	0	0
Leverantörsskulder		3 264 067	8 165 329	0	128 700
Skatteskulder		6 644 712	908 814	1 171 092	513 413
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 006 400	0		
Övriga skulder		1 452 295	6 365 395	435 146	105 000
Interimsskulder		1 577 916	1 885 468	14 000	125 469
Summa kortfristiga skulder		53 554 010	41 009 140	1 620 238	872 582
Summa skulder		130 269 704	86 506 961	8 034 430	30 471 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 674 229	164 794 726	97 707 051	85 878 049

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

- Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de förväntas inflyta.
- Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
- Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
- Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

Hemgården Förvaltningsaktiebolag är moderbolag och utgör en koncern med:

Hemgården Byggnadsaktiebolag	556531-7466
Hemgården Fastighetsaktiebolag	556732-1426
Hemgården Bostadsaktiebolag	556601-2349
Hemgården Kommanditbolag	969689-3933

som helägda dotterföretag. Moderbolaget är i sin tur helägt dotterföretag till det holländska investmentbolaget Nordkaparen Holding B.V., org.nr. 33285213.

Koncernredovisningen är upprättad enligt den så kallade förvärvsmetoden. Det innebär att aktier i dotterbolag avräknas mot eget kapital i dotterbolaget vid förvärvstillfället. Latent skatt har beräknats med 28%.

Andel i koncernföretag vilka har förvärvats och ägs i syfte att avyttras inom ett år från förvärvstidpunkten har inte konsoliderats. Det bestämmande inflytandet i sådant koncernföretag är således tillfälligt.

Av bolagets försäljning avser 98,0 % andra koncernbolag (f.å. 98,4 %). Av bolagets inköp avser 2,1 % andra koncernbolag (f.å. 0,3 %).

Noter

Upplysningar till resultaträkningen

Belopp i SEK

Koncernen

NOT 1 – LEASINGAVTAL

	2008	2007
Kostnader för leasing	280 333	290 628
Totalt	280 333	290 628

Koncernen

NOT 2 – PERSONAL

	2008	2007
Medelantalet anställda har varit		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
	5	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	368 344	450 000
Övriga anställda (del har balanserats)	1 401 342	1 940 174
	1 769 686	2 390 174
Sociala avgifter enligt lag och avtal	451 164	821 411
	451 164	821 411
Pensionskostnader		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	100 715	114 253
	100 715	114 253
Totalt personalkostnader	2 321 565	3 325 838

Moderbolaget

NOT 3 – PERSONAL

	2008	2007
Medelantalet anställda har varit		
Kvinnor	0	0
Män	0	1
	1	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	0	450 000
Övriga anställda (del har balanserats)	0	0
	0	450 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	0	113 470
	0	113 470
Totalt personalkostnader	0	563 470

Moderbolaget

NOT 4 – RESULTATANDEL I DOTTERBOLAG

	2008	2007
Försäljn. av aktier i Gatlyktan nr 174 AB i likvidation	12 105 224	0
Aktieutdelning från Hemgården Bostadsaktiebolag	0	7 975 000
Aktieutdelning från Hemgården Byggnadsaktiebolag	20 019	48 000
Aktieutdelning från Gatlyktan nr 174 AB i likvidation	20 296 123	0
Totalt	32 421 366	8 023 000

*Koncernen***NOT 5 – RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER**

	2008	2007
Avyttring av bostadsrätter	1 068 307	1 642 695
Avyttring av aktier och andelar	4 696	3 812
Utdelningar	51 422	48 000
Totalt	1 124 425	1 694 507

*Moderbolaget***NOT 6 – BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	2008	2007
Periodiseringsfond, förändring	1 023 816	93 604
Lämnade koncernbidrag	-452 095	-456 582
Erhållna koncernbidrag	3 826 385	1 852 919
Totalt	4 398 106	1 489 941

*Koncernen***NOT 7 – REVISORSARVODE**

	2008	2007
Revisorsarvode har utgått med	119 507	98 094

*Moderbolaget***NOT 8 – REVISORSARVODE**

	2008	2007
Revisorsarvode har utgått med	15 000	12 000

Upplysningar till balansräkningen

Belopp i SEK

*Koncernen***NOT 9 – Långfristiga skulder**

	2008	2007
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen	-67 789 192	-43 125 000

*Moderbolaget***NOT 10 – Långfristiga skulder**

	2008	2007
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen	-6 414 192	-29 599 060

*Moderbolaget/Koncernen***NOT 11 – ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocess har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar:

Hyreshus: 2 %

Husfabrik: 5 %

Inventarier: 20 %

Noter

Koncernen

NOT 12 – BYGGNADER OCH MARK

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	72 192 551	71 467 073
Årets anskaffningar	6 916 717	725 478
Avskrivning enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 423 841	-4 120 958
Årets avskrivningar	-1 354 985	-1 302 883
Utgående avskrivningar	-6 778 826	-5 423 841
Utgående bokfört värde	72 330 442	66 768 710

Koncernen

NOT 13 – MASKINER OCH INVENTARIER

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	1 797 544	913 807
Årets inköp	2 236 350	883 737
Årets försäljningar	-10 000	0
Utgående anskaffningsvärde	4 023 894	1 797 544
Avskrivning		
Ingående avskrivningar	-600 855	-243 347
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar på kvarvarande inventarier	-804 777	-357 508
Utgående avskrivningar	-1 405 632	-600 855
Utgående bokfört restvärde	2 618 262	1 196 689

Moderbolaget

NOT 14 – INVENTARIER

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	10 000	10 000
Årets inköp	0	0
Årets försäljningar/omklassificeringar	-10 000	0
Utgående anskaffningsvärde	0	10 000
Avskrivning enligt plan		
Ingående avskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar på kvarvarande inventarier	0	0
Utgående avskrivningar	0	0
Utgående bokfört restvärde	0	10 000
Avskrivning utöver plan		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets förändring	0	0
Utgående avskrivningar	0	0
Utgående bokfört restvärde	0	10 000

Koncernen

NOT 15 – TAXERINGSVÄRDEN

	2008	2007
Byggnader och mark	43 340 000	36 106 000

Koncernen

NOT 16 – PÅGÅENDE ARBETEN

Arbeten utförda till fast pris, eller löpande räkning, där slutlig ekonomisk uppgörelse inte träffats med uppdragsgivaren, har upptagits som pågående arbeten. Nedlagda direkta kostnader har upptagits som en tillgång och gjord fakturerings har upptagits som en skuld. Värdet av pågående arbeten har inte satts till ett värde som överstiger priset vid försäljning, med avdrag för tillkommande kostnader.

*Moderbolaget***NOT 17 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 675 087	2 675 087
Inköp/resultatandel	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 675 087	2 675 087
Utgående redovisat värde	2 675 087	2 675 087

*Koncernen***NOT 20 – ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 762 018	7 348 497
Inköp	0	0
Försäljning	-3 286 018	-3 586 479
	476 000	3 762 018
Utgående redovisat värde	476 000	3 762 018

*Moderbolaget***NOT 18 – SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	Org.nummer	Antal	Nominellt värde	Bokfört värde
Hemgården Byggnadsaktiebolag	556631-7466	9 950	100	995 000
Hemgården Fastighetsaktiebolag	556732-1426	1 000	100	100 000
Hemgården Bostadsaktiebolag	556601-2349	9 950	100	995 000
Hemgården Kommanditbolag	969689-3933	–	–	585 087
				2 675 087

*Moderbolaget***NOT 19 – FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	48 221 584	33 390 251
Tillkommande fordringar	4 629 761	14 831 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 851 345 48 221 584	
Utgående redovisat värde	52 851 345 48 221 584	

*Koncernen***NOT 21 – AKTIER OCH ANDELAR**

Hemgården Byggnadsaktiebolag äger 6 st aktier i garantibolaget GAR-BO AB till ett bokfört värde om 470 000 kronor.

Noter

NOT 22 – ÄGARSTRUKTUR OCH ANTAL AKTIER

	2008		2007	
	Aktier	Röster	Aktier	Röster
Nordkaparen Holding B.V.	400 000	400 000	100 000	100 000
Totalt	400 000	400 000	100 000	100 000

Koncernen

NOT 25 – PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2008	2007
Ställda panter		
Fastighetsinteckning	63 291 900	34 625 000
Panträtt i bostadsrätt	1 495 000	0
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser	18 290 658	3 300 000
Summa ställda panter	83 077 558	37 925 000

Moderbolaget

NOT 23 – ÅRETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 000 000	2 000 000	29 346 919	8 733 095
Fondemission	30 000 000		-29 346 919	
Disposition av årsresultat				
Avsättes till reservfond				
Aktieutdelning				
Balanseras i ny räkning			8 080 014	-8 080 014
Årets resultat				35 290 031
Belopp vid årets utgång	40 000 000	2 000 000	8 080 014	35 290 031

Moderbolaget

NOT 24 – OBESKATTADE RESERVER

	2008	2007
Periodiseringsfonder		
Taxeringsår 2003	0	2 323 283
Taxeringsår 2004	1 496 619	1 496 619
Taxeringsår 2005	618 225	618 225
Taxeringsår 2007	491 546	491 546
Taxeringsår 2008	293 975	396 719
Taxeringsår 2009	1 402 211	0
	4 302 576	5 326 392
Totalt obeskattade reserver	4 302 576	5 326 392

Moderbolaget

NOT 26 – PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2008	2007
Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser	14 008 172	0
Summa ställda panter	14 008 172	0

Koncernen

NOT 27 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2008	2007
Limit	0	0
Utnyttjad	0	0

Koncernöversikt

Resultaträkning

Belopp	TSEK	2008	2007
Nettoomsättning		46 305	9 905
Rörelseresultat		3 846	423
Resultat efter finansnetto		14 864	22 954
Resultat efter skatt		14 113	22 626

Balansräkning

Belopp	TSEK	2008	2007
Byggnader och mark		72 330	66 768
Långfristiga värdepappersinnehav		47 182	7 096
Kortfristiga placeringar		41 379	46 534
Eget kapital		88 102	76 641
Långfristiga skulder		76 716	45 498
Kortfristiga skulder		53 554	41 009
Koncernens totala tillgångar		219 674	164 795

Kassaflödesanalys

Belopp	TSEK	2008	2007
Kassaflöde från verksamheten		16 263	24 286
Totalt kassaflöde		16 263	24 286

Nyckeltal

	2008	2007		2008	2007
Belåningsgrad, %	59,3	52,5	Avkastning på eget kapital, %	17,1	29,9
Balanslikviditet	1,65	2,18	Uthyrningsgrad, %	100	100
Soliditet, %	40,1	46,5			

Revisorspåteckning Fastställelseintyg Underskrifter

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 19 juni 2008.

Sundbyberg den 19 juni 2008

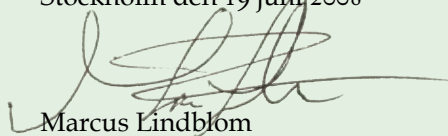
Anders Slättås

Auktoriserad revisor

Undertecknad ledamot av bolagets styrelse samt verkställande direktör, intygar härmed att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 19 juni 2008.

Stämman beslöt enhälligt att disponera resultatet enligt styrelsens förslag.

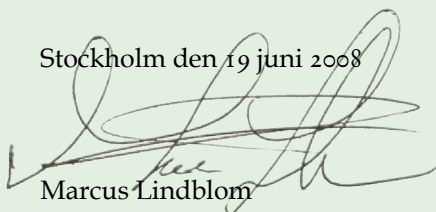
Stockholm den 19 juni 2008



Marcus Lindblom

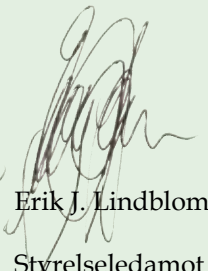
Verkställande direktör

Stockholm den 19 juni 2008



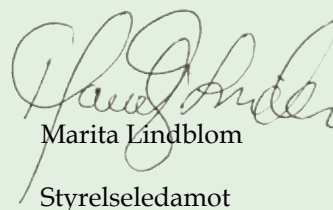
Marcus Lindblom

Verkställande direktör



Erik J. Lindblom

Styrelseledamot



Marita Lindblom

Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Hemgården Förvaltningsaktiebolag

Org.nr 556386-5541

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Hemgården Förvaltningsaktiebolag för räkenskapsåret 2007-05-01 - 2008-04-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg den 19 juni 2008



Anders Slättås

Auktoriserad revisor

Axplock av våra referensobjekt



Bostadsrättsföreningen Gårdskikaren:

- 27 st lägenheter, flerfamiljshus (2000)

Brf Gårdskikaren, Haninge



Källtorpsvägen:

- 11 st villor (1998)

Källtorpsvägen, Haninge



Bostadsrättsföreningen Kästa 1:

- 14 st parhus (2001)

Brf Kästa 1, Huddinge

Bostadsrättsföreningen Silversmeden:

- 14 st parhus (2002)

Brf Silversmeden, Stockholms stad



Bostadsrättsföreningen Silverskeden:

- 12 st lägenheter, flerfamiljshus (2004)

Brf Silverskeden, Huddinge



Bostadsrättsföreningen Silverskålen:

- 12 st parhus (2005)

Brf Silverskålen, Nacka





HEMGÅRDEN BYGGNADSAKTIEBOLAG
PLANIAVÄGEN 15, 131 34 NACKA, SWEDEN
TELEFON 08-716 14 00, TELEFAX 08-716 43 40
www.hemgarden.se





Passion för perfektion®