Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	934 631 005
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HEIMSTADEN NORWAY AS
Forretningsadresse:	Sognsveien 9C 0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Helge Krogsbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.07.2023

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		274 116 383	313 396 913
Leieinntekt	2	690 173 475	674 759 223
Sum inntekter		**964 289 857**	**988 156 136**
Kostnader			
Varekostnad		255 575 201	294 496 237
Lønnskostnad	3	52 179 080	41 765 109
Avskrivning på varige driftsmidler	4	777 940	561 669
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3, 5, 6	645 113 896	642 113 538
Sum kostnader		**953 646 117**	**978 936 552**
Driftsresultat		**10 643 740**	**9 219 584**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	13		
Annen renteinntekt		609 773	1 115 482
Sum finansinntekter		**609 773**	**1 115 482**
Annen rentekostnad		297	35 269
Annen finanskostnad		-3 773	-7 260
Sum finanskostnader		**-3 476**	**28 009**
Netto finans		**613 249**	**1 087 473**
Ordinært resultat før skattekostnad		**11 256 989**	**10 307 057**
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 489 994	2 323 264
Ordinært resultat etter skattekostnad		**8 766 995**	**7 983 793**
Årsresultat	11	**8 766 995**	**7 983 793**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**8 766 995**	**7 983 793**
Totalresultat		**8 766 995**	**7 983 793**

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	11	8 766 995	7 983 793
Sum overføringer og disponeringer		**8 766 995**	**7 983 793**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker o.l.	4		
Utsatt skattefordel	9	1 695 643	1 349 364
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		**1 695 643**	**1 349 364**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	70 789	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	5 391 854	4 299 345
Sum varige driftsmidler		**5 462 643**	**4 299 345**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum finansielle anleggsmidler		**10 000**	**10 000**
Sum anleggsmidler		**7 168 286**	**5 658 709**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**505 874**	
Fordringer			
Kundefordringer		13 849 170	31 575 967
Andre kortsiktige fordringer		18 625 486	28 887 610
Konsernfordringer	13		
Sum fordringer		**32 474 656**	**60 463 577**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter	8	210 224 736	190 424 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**210 224 736**	**190 424 442**
Sum omløpsmidler		**243 205 266**	**250 888 019**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		**250 373 551**	**256 546 728**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	106 505	106 505
Sum innskutt egenkapital		**106 505**	**106 505**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	38 828 757	30 061 762
Sum opptjent egenkapital		**38 828 757**	**30 061 762**
Sum egenkapital		**38 935 262**	**30 168 267**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	13		
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 866 772	4 057 502
Sum annen langsiktig gjeld		**3 866 772**	**4 057 502**
Sum langsiktig gjeld		**3 866 772**	**4 057 502**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 695 454	43 612 383
Betalbar skatt	9	2 836 273	2 707 852
Skyldig offentlige avgifter		6 013 019	11 215 979
Kortsiktig konserngjeld	12, 13	34 541 043	76 705 858
Annen kortsiktig gjeld	6	94 485 728	88 078 887
Sum kortsiktig gjeld		**207 571 517**	**222 320 959**
Sum gjeld		**211 438 289**	**226 378 461**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**250 373 551**	**256 546 728**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020

Årsregnskap 2021
Heimstaden Norway AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanseregnskap
Noter til regnskapet
Aktivitet og redegjørelsesplikten

Org.nr.: 934 631 005

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Årsberetning 2021 for Heimstaden Norway AS

Denne årsberetningen gjelder Heimstaden AS som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet har sitt kontor Oslo.

Omsetningen for selskapet var NOK 988 156 136 i 2020 mot NOK 992 591 455 i 2019, med et årsresultat før skatt på NOK 10 307 057.

Prisrisiko
Det benyttes kun markeds noterte finansielle instrumenter for kortsiktig plassering av overskuddslikviditet. Løpetiden er kort og prisrisikoen er lav.

Renterisiko
Renterisikoen er beskjeden da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kredittrisiko
Leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. Det er normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

Likviditetsrisiko
Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er beskjeden som følge av:
God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter
Forutsigbare driftskostnader
Forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likviditetshåndtering og risikostyring har fokus både hos administrasjonen og styret.

Selskapet har I løpet av 2021 ikke vært vesentlig berørt av Corona situasjonen i Norge. Boligmarkedet i Oslo har hatt en solid oppgang i prisutvikling noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom samtidig som at markedsverdien på selskapenes underliggende eiendommer stiger. Markedsutviklingen på priser på eiendom så langt i 2021 har også vært positiv. Dette medfører at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom utover 2021.

Markedet for boligeiendom i Norge viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Likestilling
Heimstaden AS praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen. Se vedlegg som beskriver nærmere aktivitets og redegjørelsesplikten 2021 for Heimstaden Norway AS.

Selskapet har pr. utgangen av året 133 ansatte fordelt på 52 kvinner og 81 menn.

Selskapet hadde 108,9 årsverk (103 i 2019). Sykefraværet var 4,1 % (5,8 % i 2019). Det er ikke rapportert skader eller ulykker i 2020. Arbeidsmiljøet er godt.

Virksomheten har ikke negativ innvirkning på det ytre miljø.

Forutsetning om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet eller konsernet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsoppgjøret gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 28.02.2022
Styret i Heimstaden Norway AS

May Irene Derrick Ljosåk styremedlem	Marianne Frønsdal styreleder/daglig leder

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Resultatregnskap

Heimstaden Norway AS

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		274 116 383	313 396 913
Leieinntekt	2	690 173 475	674 759 223
Sum driftsinntekter		**964 289 857**	**988 156 136**
Varekostnad		255 575 201	294 496 237
Lønnskostnad	3	52 179 080	41 765 109
Avskrivning på varige driftsmidler	4	777 940	561 669
Annen driftskostnad	3, 5, 6	645 113 896	642 113 538
Sum driftskostnader		**953 646 117**	**978 936 552**
Driftsresultat		**10 643 740**	**9 219 584**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		609 773	1 115 482
Rentekostnad		297	35 269
Annen finanskostnad		-3 773	-7 260
Resultat av finansposter		**613 249**	**1 087 473**
Ordinært resultat før skattekostnad		**11 256 989**	**10 307 057**
Skattekostnad på ordinært resultat	9	2 489 994	2 323 264
Årsresultat	11	**8 766 995**	**7 983 793**
Overføringer			
Annen egenkapital	11	8 766 995	7 983 793
Sum overføringer		**8 766 995**	**7 983 793**

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Balanse

Heimstaden Norway AS

EIENDELER	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	1 695 643	1 349 364
Sum immaterielle eiendeler		**1 695 643**	**1 349 364**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	70 789	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og ligner	4	5 391 854	4 299 345
Sum varige driftsmidler		**5 462 643**	**4 299 345**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		**10 000**	**10 000**
Sum anleggsmidler		**7 168 286**	**5 658 709**
Omløpsmidler			
Varer		505 874	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 849 170	31 575 967
Andre kortsiktige fordringer		18 625 486	28 887 610
Sum fordringer		**32 474 656**	**60 463 577**
Bankinnskudd og kontanter	8	210 224 736	190 424 442
Sum omløpsmidler		**243 205 266**	**250 888 019**
SUM EIENDELER		**250 373 551**	**256 546 728**

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Balanse

Heimstaden Norway AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	106 505	106 505
Sum innskutt egenkapital		**106 505**	**106 505**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	38 828 757	30 061 762
Sum opptjent egenkapital		**38 828 757**	**30 061 762**
Sum egenkapital		**38 935 262**	**30 168 267**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	3 866 772	4 057 502
Sum annen langsiktig gjeld		**3 866 772**	**4 057 502**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 695 454	43 612 383
Betalbar skatt	9	2 836 273	2 707 852
Skyldig offentlige avgifter		6 013 019	11 215 979
Gjeld til konsernselskap	12, 13	34 541 043	76 705 858
Annen kortsiktig gjeld	6	94 485 728	88 078 887
Sum kortsiktig gjeld		**207 571 517**	**222 320 959**
Sum gjeld		**211 438 289**	**226 378 461**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**250 373 551**	**256 546 728**

Oslo, 28.02.2022

Styret i Heimstaden Norway AS

May Irene Derrick Ljosåk
styremedlem

Marianne Frønsdal
styreleder/daglig leder

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Kontantstrøm

Heimstaden Norway AS

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	11 256 989	10 307 057
Periodens betalte skatt	-2 707 852	-5 005 053
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler		-26 211
Avskrivninger	777 940	561 669
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	17 726 798	11 241 475
Endring i leverandørgjeld	49 933 505	9 137 310
Endring i andre tidsavgrensingsposter	698 008	5 385 650
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**77 685 388**	**31 601 897**
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Netto salg/kjøp av varige driftsmidler	-1 941 239	217 648
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		- 4 171 056
Utbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs.)	-13 588 310	-7 673 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**-15 529 549**	**-11 626 408**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling kortsiktig og langsiktig gjeld i konsern	-42 164 815	2 326 288
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	-190 730	-26 376 892
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	**-42 355 545**	**-24 050 604**
Netto kontantstrøm for perioden	**19 800 294**	**-4 075 115**
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	190 424 442	194 499 557
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	**210 224 736**	**190 424 442**
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	210 224 736	190 424 442

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bruk av estimater

Ledelsen har benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi, foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de framtidige kontantstrømmer som eiendelen vil generere.

Aksjer i andre selskaper (anleggsaksjer)

Anleggsaksjer er vurdert til historisk kostpris, nedskrevet til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Kostnader i regnskapet

Varekostnad i regnskapet består i all hovedsak av viderefakturering og kostnader i forbindelse med videresalg til konsernselskap. Andre driftskostnader består av andre ikke-finansielle kostnader fra drift som ikke relateres til lønn.

Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet.

Andre fordringer både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er oppført til pålydende.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med aktuell sats, på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode, er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Inntekter

Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta er omregnet til balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Konsern

Heimstaden AS inngår i konsernregnskapet til Fredensborg 1994 AS. Fredensborg 1994 AS har forretningsadresse Stensberggata 27, 0170 Oslo, hvor konsernregnskapet kan etterspørres.

Note 2 - Salgs- og leieinntekter

Selskapet har et virksomhetsområde som er utleie av bolig og næringseiendom. All utleie er i Norge.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	53 571 740	57 106 781
Arbeidsgiveravgift	9 391 122	9 906 656
Pensjonskostnader	2 527 600	2 450 439
Andre ytelser	1 873 196	1 075 201
Viderefakturerte lønnskostnader	-15 184 579	-28 773 968
Sum	**52 179 080**	**41 765 109**

Gjennomsnittlig antall årsverk:	109	103

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 725 116	0
Annen godtgjørelse	211 572	0

Daglig leder inngår i selskapets ordinære tjenestepensjonsordning. Styret er ansatt i selskapet og lønnes i henhold til arbeidskontrakt.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte, aksjeeiere mv.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2021 eller stilt sikkerhet til ansatte eller nærstående i 2021.

Obligatorisk tjenestepensjon
Selskapet er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar eksl. mva for 2021 utgjør kr 1 065 936 (2020: 1 017 625).
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 148 438 (2020: 26 938) eksl. mva.

Honorar inkluderer revisjonshonorar til alle SPV-selskapene som eies av Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Selskapet har barehouse-avtale med alle disse. Revisjonshonorar og andre tjenester viderefaktureres til SPV-selskapene som en del av barehouse-avtalene.

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Note 4 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	12 309 250	12 309 250
Tilgang	1 941 239	1 941 239
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	14 250 489	14 250 489
Akkumulerte avskrivninger	8 787 846	8 787 846
Bokført verdi per 31.12.2021	**5 462 643**	**5 462 643**
Årets avskrivinger	777 940	777 940
Forventet økonomisk levetid	3-7 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 5 Leieavtaler

Selskapet leier inn eiendommer fra selskaper i samme konsern. Disse eiendommene fremleies til bolig og næringsformål. Leieperioden varierer og kan endres når partene er enige om det. Avtalene er regulert som barehouse-avtale.

Note 6 Festeleiekompensasjon

Selskapet fikk i 2014 økt festeleiekostnad som følge av endring i leieavtalen. Selskapet mottok kompensasjon på kr. 86 689 823 som periodiseres over leieperioden.

Årets periodisering utgjør kr. 5 157 917

Note 7 Fordring, gjeld og garantiforpliktelser

Fordringer med forfall senere enn 1 år	**2021**	**2020**
Fordring på konsernselskap	0	0
Gjeld som forfaller senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt		
Depositum leietakere	-3 866 772	4 057 502

Note 8 Bankinnskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 6 424 514.

Herav bundne skattetrekksmidler	2 759 582
Depositum fra leietaker	3 664 932
Garantikonto leide lokaler	0

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Note 9 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	296 442	-441 087	-737 529
Fordringer	-7 700 000	-5 300 000	2 400 000
Gevinst – og tapskonto	-313 911	-392 388	-78 477
Sum	**-7 717 469**	**-6 133 475**	**1 583 994**
Aksjer og andre verdipapirer	10 000	10 000	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	**-7 707 469**	**-6 123 475**	**1 583 994**
Utsatt skatt/ Utsatt skattefordel	**-1 695 643**	**-1 347 164**	**348 479**

Årets skattekostnad	**2021**	**2020**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	11 256 989	10 307 057
Permanente forskjeller	51 168	253 234
Endring i midlertidige forskjeller	1 583 994	1 748 128
Alminnelig inntekt	**12 892 151**	**12 308 419**
Ytet konsernbidrag	0	0
Skattepliktig inntekt	**12 892 151**	**12 308 419**

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 836 273	2 707 852
Endring i utsatt skattefordel	-346 279	-384 588
Skattekostnad ordinært resultat	**2 489 994**	**2 323 264**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 836 273	2 707 852
Sum betalbar skatt i balansen	**2 836 273**	**2 707 852**

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Heimstaden AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	106 505	1,00	106 505
Sum	**106 505**		**106 505**

Eierstruktur
Heimstaden AB eier samtlige aksjer pr. 31.12.

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2020	106 505	30 061 762	**30 168 267**
+/- Årets resultat		8 766 995	**8 766 995**
Egenkapital 31.12.2021	**106 505**	**38 828 757**	**38 935 262**

Note 12 Finansiell markedsrisiko

Selskapet er finansiert av selskap i samme konsern og benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av den finansielle markedsrisikoen.

Note 13 Konsernmellomværende

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Gjeld		
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	34 541 043	76 705 858
Sum gjeld	**34 541 043**	**76 705 858**

All gjeld og fordringer til selskaper i samme konsern er beregnet med rentesats: NIBOR 3mnd + 2,5%

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Heimstaden

Oslo 21.01.2022

Likestillingsredegjørelse 2021

Aktivitets- og redegjørelsesplikten innebærer å
a) Undersøke om det finnes risiko for diskriminering eller andre hindringer for likestilling
b) Analysere årsaker til identifiserte risikoer
c) Iverksette tiltak som er egnet til å motvirke diskrimineringen og bidra til økt likestilling og mangfold i virksomheten
d) Vurdere resultatet av arbeidet etter bokstav a –c

Se Bufdir for mer informasjon.

Tall som rapporteres er for hele året eller per desember 2021, avhengig av hva som er hensiktsmessig å rapportere for å gi en korrekt fremstilling.

Del 1: Tilstand for kjønnslikestilling

Lønnskartlegging

Til kartleggingen av eventuelle lønnsforskjeller har vi brukt Mercer sin modell for å utforme stillingsgrupper og nivåer (se vedlegg 1). HR og Daglig leder har gjennomført kartleggingen i samarbeid med ekstern konsulent. Ansatte representanter har sett gjennom resultatene.

Kartleggingen er basert på kvantitative data og inkluderer alle lønnede ansatte i 2021 som har jobbet minst 50%, siden lavere andel gir et feilaktig bilde av lønnssituasjonen.

Vi har sett på avvik på minst 5 %, lavere avvik anses som normalt.

I Mercer modellen blir likt arbeid av lik verdi liggende i samme gruppe/nivå. Kartleggingen sammenligner lønnsopplysninger (gjennomsnitt) mellom kvinner og menn i respektive stillingsgrupper der andel menn og kvinner er angitt i hver kategori.

Alt arbeidsvederlag er med (fastlønn, bonus, goder etc.) og lønnsartene er fremstilt samlet. Resultatene er anonymisert og tall er utelatt der det er mindre enn fem av hvert kjønn i en gruppe.

Heimstaden Norway AS

Sognsveien 9C
0450 Oslo
Norge

+47 23 29 20 00
kundeservice@heimstaden.no
www.heimstaden.no

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Heimstaden

Resultatene av lønnskartleggingen

	Population	Population	Base Salary
Compensation Grade	**Total**	**% Women**	**W/M %**
A1	14	64 %	89 %
A2	42	21 %	96 %
B1	4	25 %	
B2	4	25 %	
C1	20	50 %	104 %
C2	9	56 %	109 %
D1	1	0 %	
D2	9	56 %	89 %
E1	1	0 %	
Grand Total	**104**	**38 %**	**102 %**

Forklaring av forskjeller

A1

A1 kategorien består kun av renholdere, som følger lønnssatser etter tariffavtale for renholdere. Lønnsforskjell kan knyttes til ansiennitet.

A2

Forskjellen i jobbnivå A2 forklares med at det finnes ulike jobbfamilier med forskjellig markedslønn gruppert i dette nivået, som f.eks. vaktmestere, håndverkere, kjøkkenpersonalet og kundeservice.

	Population	Population	Base Salary
A2 Positions	**Total**	**% Women**	**W/M %**
Administration Officer	3	67 %	117 %
Caretaker	16	0 %	0 %
Craftsman	13	0 %	0 %
Customer Care Officer	4	100 %	
Facility Management Administrator	1	100 %	
Kitchen Officer	1	100 %	
Moving Officer	4	25 %	
A2	**42**	**21 %**	**96 %**

Heimstaden Norway AS

Sognsveien 9C
0450 Oslo
Norge

+47 23 29 20 00
kundeservice@heimstaden.no
www.heimstaden.no

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Heimstaden

D2

D2 er en overordnet kategori for et ledernivå og jobbnivå i organisasjonen der flere jobbfamilier er samlet. Forskjellen kan forklares med faktorer som erfaring og kompetanse, samt markedslønn som f.eks. IT økonomiledelse og kontroller.

	Population	Population	Base Salary
D2 Positions	**Total**	**% Women**	**W/M %**
Country Manager	1	0 %	
Head of Controlling	1	0 %	
Head of Customer Care & Office Support	1	100 %	
Head of Facility Management	1	0 %	
Head of Finance	1	100 %	
Head of IT	1	0 %	
Head of Marketing and Communications	1	100 %	
Head of People & Culture Norway	1	100 %	
Head of Property Management	1	0 %	
D2	**9**	**56 %**	**89 %**

Heimstaden Norway AS

Sognsveien 9C
0450 Oslo
Norge

+47 23 29 20 00
kundeservice@heimstaden.no
www.heimstaden.no

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Heimstaden

Kjønnsbalanse

Kjønns-balanse*		Midlertidig ansatte*		Foreldre-permisjon*		Faktisk deltid*		Ufrivillig deltid**	
Oppgis i antall		Oppgis i antall eller prosentandel av alle ansatte		Oppgis i gjennomsnitt antall uker		Oppgis i antall eller prosentandel av alle ansatte		Oppgis i antall eller prosentandel av alle ansatte	
Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn
53	72	7	4	27	0	14	7	5	1

Kjønnsbalanse i virksomheten

Per desember 2021 var det 72 menn og 53 kvinner i Heimstaden Norway AS. Vi finner det vanskelig å rekruttere kvinner i yrker som håndverkere og vaktmestere og det får innvirkning på kjønnsfordelingen, til sammen utgjør disse yrkesgruppene 35 menn. Ser vi bort ifra disse yrkene er kjønnsfordelingen relativt jevn.

Andel midlertidig ansatte

I 2021 hadde vi 12 midlertidig ansatte, 10% av totalt 122 ansatte; 6 unge studenter var sommervikarer, et vikariat ifm. foreldrepermisjon, og 5 engasjement ifm. pågående prosjekter.

Antall ansatte i foreldrepermisjon

I løpet av 2021 var 0,93% av de ansatte i foreldrepermisjon; 1 kvinne.
Fra 2021 dekker vi full lønn over 6G for de som har foreldrepermisjon, som kan bidra til at flere ønsker å ta ut full foreldrepermisjon.

Kartlegging av ufrivillig deltidsarbeidende

Med kartlegging av ufrivillig deltid menes deltidsarbeid der stillingsinnehaver ønsker og er tilgjengelig for å jobbe mer (HR Norge).

Kartleggingen av ufrivillig deltidsarbeidende utføres ved:

- Årlige utviklingssamtaler mellom leder og medarbeider
- Medarbeideren har anledning til å ytre et slik ønske også utenom årlige samtaler
- En ekstra undersøkelse ifm. Kartleggingen til redegjørelsen

Resultatene fra kartleggingen viste at 6 av 21 kunne tenke seg å jobbe mer eller fulltid.
Ved endringer i virksomhetens behov blir ønskene om å jobbe mer eller fulltid tatt i betraktning.

Heimstaden Norway AS

Sognsveien 9C
0450 Oslo
Norge

+47 23 29 20 00
kundeservice@heimstaden.no
www.heimstaden.no

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Heimstaden

Del 2: Vårt arbeid for likestilling og mot diskriminering

Vårt likestillingsarbeid er forankret i virksomhetens policyer; Code of Conduct, Equal Rights Policy og Policy for Arbeidshelse og sikkerhet. Vi har månedlige medarbeiderundersøkelser for å kartlegge trivsel, utviklingsmuligheter mm, samt avdekke diskriminering, trakassering, trusler el. Her måles diskriminering under kategorien "Likebehandling" – Målet er å ha en jevn skår på 9,1 av 10. Per des. 2021 var skåren 9,1 av 10.

Struktur og organisering av arbeid for likestilling og mot diskriminering

- I likestillingsarbeidet er daglig leder (evt. stedfortreder), HR, ansattes representanter og ansatte involvert. Hvem som involveres avhenger av sakens karakter.
- Daglig leders stedfortreder, de ansattes representanter og HR møtes månedlig for å gå gjennom årsplanen for HMS arbeid, resultater av medarbeiderundersøkelser, mm.
- De ansattes representanter er også verneombud og en del av AMU som treffes minst 3 ganger i året, i tillegg til vernerunder 4 ganger i året (2 på kontoret, 2 på eiendommer).
- De ansattes representanter har årlig møte med HR for å gå gjennom fire-stegs modellen på områdene som er beskrevet i dette kapittelet.

Undersøkelse av diskrimineringsrisikoer og likestillingshindre

Månedlige medarbeiderundersøkelser

Våre månedlige medarbeiderundersøkelser brukes i stor grad for å identifisere risikoer og analysere årsaker, og kartlegger om medarbeiderne har opplevd noe form for diskriminering, trakassering, trusler el. Undersøkelsene kartlegger også om man opplever virksomheten som en trygg arbeidsplass, og om man opplever deltagelse og personlig utvikling. Under er noen av kategoriene vi måler fremstilt.

Score Winningtemp NO	**Q1**	**Q2**	**Q3**	**Q4**
Response rate (max 100%)	41 %	47 %	44 %	65 %
Response rate - goal	65 %	65 %	65 %	65 %
Total score (max 10)	8,5	8,4	8,6	8,3
Total score - goal	8,5	8,5	8,5	8,5
ENPS (-100 to +100)	50	38	35	28
ENPS - goal	65	65	65	65
Equal treatment (max 10)	9,1	9	9,2	9
Leadership (max 10)	8,9	8,8	9,1	8,7
Personal development (max 10)	8,4	8,1	8,4	7,8
Job satisfaction (max 10)	8,6	8,2	8,8	8,2
Meaningfulness (max 10)	8,4	8,7	8,4	8,1
Safety (max 10)	8,6	8,4	9	8,7
Sick leave (max 10)	8,5	8,3	8,5	8,3

Heimstaden Norway AS
Sognsveien 9C
0450 Oslo
Norge
+47 23 29 20 00
kundeservice@heimstaden.no
www.heimstaden.no

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Heimstaden

Resultatene gjennomgås av avdelingsledere og HR hver måned, i ledermøter og møter med ansattes representanter. Avvik løses primært gjennom dialog med/ mellom partene, HR bistår ved behov. Partene kommer sammen frem til og innfører aktuelle tiltak.

Andre tiltak

- I 2019 publiserte vi varslingspolicy på hjemmesiden og intranett som gjorde det mulig å varsle anonymt. I 2022 lanserer Heimstaden globalt et nytt varslingssystem og samarbeid med 2Secure, som skal ivareta og sikkerhets stille at Heimstaden er transparent og samsvarer med rapportering av uregelmessigheter.
- I 2019, 2020 og 2021 har HR løpende rapportert og gjennomgått kjønnsbalanse i virksomheten, herunder sykefravær, deltidsarbeidende, aldersforskjeller mm.
- Ansattes representanter og HR har gjennomgått virksomhetens retningslinjer på personalpolitiske områder for å avdekke om det finnes risiko for diskriminering.
- Vi har regelmessige vernerunder for å kartlegge fysiske forhold som universalutforming og ergonomiske tilpasninger.
- Til kantinen har vi samlet inn oversikt over allergier og matpreferanser slik at alle hensyn blir ivaretatt. Kokken kjenner ulike hensyn og er tilgjengelig under matservering.

Lønnskartlegging

Daglig leder gjennomgår alle foreslåtte lønnsendringer ifb. årlige lønnsjusteringer, og ved evt. avvik eller ujevn fordeling bes det om begrunnelse fra ansvarlig leder og eventuell etterjustering vurderes. I 2020 igangsatte vi prosjekt for kartlegging av stillingsnivåer og utarbeidelse av lønnsnivåer/lønnsgrader i hele konsernet, prosessen noe forsinket og implementering skjer i løpet av 2022.

Kartlegging av ufrivillig deltid

Kartlegging av ufrivillig deltid skjer gjennom årlige medarbeider samtaler og annen oppfølging med nærmeste leder. Ved endringer i virksomhetens behov blir ønskene om å jobbe mer eller fulltid tatt i betraktning. Det gjøres også en kartlegging ifm. Årsrapporten.

Rekruttering

Dersom det er behov for ressurser utarbeides en jobb- og kompetansebeskrivelse med grunnleggende krav til kandidatene i rekrutteringsprosessen. Stillingsannonsen utarbeides av HR i samarbeid med rekrutterende leder.

Stillingsannonsen blir testet i på en egen web side for å sikre at ordvalget ikke kan føre til visse kjønn ikke søker på stillingene.

Rekrutterende leder vurderer søknader utfra kriterier i jobb- og kompetansebeskrivelsen. Systemet vi bruker gjør det mulig å vurdere kandidatene på en enkel måte og ta de som matcher kravene best videre i prosessen. Ved behov bistår HR i arbeidet med rekruttering.

For å minimenere risikoen for diskriminering ved ansettelser, har Heimstaden globalt gått inn et et samarbeid med Ascend for å innføre Assessio personlighets- og kompetansetester av kandidater allerede i screeningsprosessen. For hver stilling blir det laget en kompetanseprofil, hvor vi kaller inn de best matchende kandidatene til intervju uten å se på personlige brev og CV.

I 2019 innførte vi Policy for Sommervikarer og praktikanter, som sikrer at alle medarbeidere får kjennskap om åpne midlertidige og faste stillinger. Målet er at minst 50 % av ledige sommerjobber/praksisplasser tiltres av personer uten nær tilknytning til Heimstaden-medarbeidere og som mangler eget nettverk for å komme inn på arbeidsmarkedet.

Heimstaden Norway AS

Sognsveien 9C
0450 Oslo
Norge

+47 23 29 20 00
kundeservice@heimstaden.no
www.heimstaden.no

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Heimstaden

Lønns-og arbeidsvilkår

Renholdsavdelingen følger tariffavtale i tillegg til øvrige vilkår i virksomheten. For ansatte uten tariffavtaler følger vi arbeidsmiljøloven og personalhåndboken. Lønn baseres på 5 faktorer:

- **Markedskrefter og sentrale avtaler:** Gjennom nettverk undersøkes markedslønn for tilsvarende stillinger og justeres årlig lik lønnsvekst i offentlige lønnsoppgjør. Basert på resterende faktorer og innenfor avdelingens budsjett kan avdelingsleder foreta individuelle justeringer, også utover den offentlige vekst. Renholdsvirksomheten følger tariffavtalen.
- **Arbeidets innhold**: krav, ansvar og vanskelighetsgrad, utføre/følge rutiner eller skape nye løsninger, arbeidstid. Stillingsbeskrivelsen gir utgangspunktet for arbeidets innhold.
- **Medarbeiderens kunnskap og kompetanse** i forhold til arbeidsoppgaven: Utdannelse, erfaring, kurs og annen formell og uformell kompetanse, og eventuelt behov for å styrke dette blir vurdert i utviklingssamtalen mellom leder og medarbeider.
- **Medarbeiderens måloppnåelse:** Om det ikke er direkte målbart vil man snakke om mål fra utviklingssamtaler og ferdigstilling av prosjekter mm.
- **Verdier**: etterlever medarbeideren våre verdier *Care, Share, Dare*. På utviklingssamtalen vurderer medarbeideren seg selv sammen med leder om man er i samsvar med verdiene.

Arbeidsvilkår justeres årlig med markedet, f.eks. endret vi i 2019 fra 40 til 37,5 timer arbeidsuke uten justering av lønn. Fra 2020 kan ansatte søke om å få dekket full lønn over 6G under foreldrepermisjon og langtidsfravær og vi tegnet behandlingsforsikring for alle faste ansatte i mer enn 50% stilling.

Forfremmelse

I de årlige utviklingssamtaler avdekkes ønsker hos ansatte for utvikling, innen f.eks. ferdigheter, ønske om forfremmelser eller lignende. Det er leders ansvar å følge opp ønskene.

Basert på den ansattes ønsker, kompetanse, kunnskap og arbeidsinnsats, samt muligheter i organisasjonen vurderes eventuelle forfremmelser. Vurderingene gjøres av nærmeste leder i samarbeid med leders leder, evt. HR eller daglig leder avhengig av type stilling / kvalifikasjoner.

Utvikling / opplæring

- Nye ansatte får opplæring av en i tilsvarende stilling og nærmeste leder, i tillegg til et buddyprogram der leder gir en kollega ansvar for å følge opp den ansattes opplæring og sosiale integrering på arbeidsplassen.
- For noen stillinger som krever spesifikk/faglig opplæring gjør vi dette ved behov.
- I Utviklingssamtalen mellom medarbeider og leder tas det opp spesifikke behov og ønsker.
- Vi har regelmessig korte lederkurs "leadership on the go" for at ledere skal få verktøy og inspirasjon til å lykkes i sin rolle.
- I 2021 hadde Heimstaden et globalt introduksjonskurs for alle nyansatte.
- Vi har et eget learning team globalt som arranger ledertrening, samt ser på nødvendig kurs internt etter etterspørsel.
- Heimstaden har opprettet et fond, hvor ansatte kan søke om å få relevante kurs dekket.
- Det er også opp til den enkelte ansatte å medvirke til egen utvikling.
- Månedlige medarbeiderundersøkelsene kartlegger om den ansatte opplever å få utviklet seg, under kategorien "Personlig utvikling". Vi hadde en skår på 8 av 10 per desember 2021.

Tilrettelegging

- Pandemien har resultert i mye tilrettelegging i 2020/2021. Kontoret har vært åpent, i tillegg la vi raskt til rette for at flest mulig kunne jobbe hjemmefra med nødvendig teknisk utstyr. Vi startet tidlig med spørsmål om tilstrekkelig oppfølging og tilrettelegging fra nærmeste leder.
- Alle som har hjemmekontor må være i kontakt med nærmeste leder eller kollega i løpet av arbeidsdagen for å sikre at den mentale helse ivaretas, i tilegg har vi oppfordret alle til å gå en tur i løpet av arbeidsdagen.

Heimstaden Norway AS

Sognsveien 9C
0450 Oslo
Norge

+47 23 29 20 00
kundeservice@heimstaden.no
www.heimstaden.no

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Heimstaden

- Forøvrig skjer tilrettelegging ved behov, der ansatte gir beskjed til nærmeste leder som vurderer løsninger. Ved behov tar nærmeste leder kontakt med HR eller Office Manager for bistand eller innkjøp.

- Gjennom aktivitetskampanjen vi lanserte høst 2021, oppfordret vi alle til å komme seg ut, bevege seg og bidra med digitale ekstra oppdrag, for å holde kontakten.
- Vi har vernerunder 4 ganger i året (2 på eiendommene, 2 på kontoret), der det avdekkes eventuelle behov for tilrettelegging eller andre sikkerhetstiltak. Det er også mulig å kontakte verneombud eller nærmeste leder utenom vernerundene.
- Verneombudene med kontaktinformasjon er tilgjengelig for medarbeidere på intranett.
- Ansatte i foreldrepermisjon og som blir sykemeldte utover arbeidsgiverperioden, kan søke om å få dekket full lønn over 6G.
- Ammefri; Kvinner som ammer sitt barn kan kreve fri en halv time to ganger daglig eller redusert arbeidstid med inntil en time hver dag med lønn i barnets første leveår.
- I 2020 innførtes en Guide for sykefraværsoppfølging, som setter høyere krav til oppfølging enn lovgivningen. Den skal få ansatte raskt tilbake i arbeid, og skal sikre at alle skal få lik oppfølging.
- Langtidsfraværet fortsetter å gå ned, mens vi ser en økning i korttidsfraværet i siste kvartal, grunnet pandemien og høye smittetall.

Kvartal	Q1	Q2	Q3	Q4
Korttidsfravær (under 16 dager)	0,91 %	1,23 %	1,06 %	1,22 %
Langtidsfravær (mer enn 16 dager)	4,09 %	3,39 %	3,08 %	2,08 %

Kombinasjon av arbeid og fritid

"Work-life balance" er et konsernmål, og vi jobber med dette daglig.

Det er fleksibel arbeidstid for stillinger der det er mulig, med kjernetid fra 9-15. Arbeidstid er 37,5 timers arbeidsuke.

Risikoer for diskriminering og hindre for likestilling

I dette kapittel informerer vi om hvilke risikoer for diskriminering og hindre for likestilling vi har avdekket gjennom vårt arbeid. Vi redegjør også for årsakene til de identifiserte risikoene.

- Medarbeiderundersøkelsene viser et stabilt og i flere tilfeller økende trivselsnivå på flere punkter, men med forbedringspotensial på noen områder. Kategorien «feedback» måler om ledere regelmessig følger opp resultater av undersøkelsene med sine team. Skår ligger på 7,6 av 10 gjennom i desember 2021, som betyr at ikke alle ledere følger opp resultatene med sine team. Risikoen når det ikke jobbes proaktivt med resultatene er at det ikke tas tak i forbedringsmuligheter og at det ikke jobbes forebyggende med diskriminering og likestilling. HR overvåker alle resultater og avdekker eventuelle større avvik.
- I Q4 lanserte Heimstaden Reflect & Act, en del av det nye personalsystem WorkDay. Dette er et verktøy for utviklingssamtaler. Utviklingssamtalene skal holdes 2 ganger per år, og leder vil nå få en automatisk påminnelse, samt at vi kan trekke lister for å sjekke at alle har gjennomført samtalene.
- Innført Guide for sykefraværsoppfølging er tilgjengelig på intranett, og organisasjonen er informert om de nye retningslinjene. Det er likevel en risiko for at den ikke blir fulgt opp på grunn av mangel på system støtte.

Heimstaden Norway AS
Sognsveien 9C
0450 Oslo
Norge
+47 23 29 20 00
kundeservice@heimstaden.no
www.heimstaden.no
HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Heimstaden

- På bakgrunn av spørsmål HR og ansattrepresentanter har fått, har vi avdekket en risiko for at noen medarbeidere ikke har god nok kjennskap til eller får med seg oppdateringer i personalpolitikken. Årsaken er at ikke alle følger like godt med på oppdateringer som publiseres på intranett, samt at vi har medarbeidere som jobber med fysisk arbeid og sjekker derfor ikke epost, intranett eller tilgjengelig informasjon regelmessig eller ofte nok.
- Vi har sett en risiko for at medarbeidere kan bli feilinformert, fordi noen spør andre om personalpolitiske spørsmål fremfor å slå opp/hente informasjonen på intranett.
- Selskapets konsernpolicyer finnes på engelsk og norsk, policyer eller retningslinjer som kun gjelder for vår norske virksomhet finnes kun på norsk. Det er en risiko for at noen medarbeidere ikke forstår personalpolitikken siden de ikke har norsk som morsmål.
- Med vårt nye personalsystem WorkDay, kan vi nå sikre at alle ansatte fullfører obligatoriske kurs. I tillegg vil ansattes ønsker om f.eks. jobbe mer eller fulltid, forfremmelser, utvikling, ønske om flytting eller jobbskifte og behov opplæring/tilrettelegging satt i system via Reflect & Act (utviklingssamtaler).
- Grunnet manglende stillingsgrupper- og nivåer med lønnsgrader, har det vært risiko for at individuelle lønnsjusteringer skjer med subjektive vurderinger av nærmeste ledere.
- Vi ser en risiko for at en god balanse mellom arbeid og fritid kan nedprioriteres i hektiske perioder, ved sykdom eller andre faktorer som som skaper høy arbeidsbelastning. Snittskår for arbeidssituasjon var på 8 av 10 i 2021, som betyr at det er rom for forbedring.

Vurdering av arbeidet med likestilling og diskriminering

Vurdering av innførte tiltak gjøres ved analyse av månedlige medarbeiderundersøkelser, tilbakemeldinger på innførte tiltak og videre utarbeidelse av forbedringsområder. Resultatene i de månedlige medarbeiderundersøkelsene blir stadig bedre, utfordringer tas tak i og innførte tiltak gir effekt. Resultatene presentert i denne rapporten dokumenterer arbeidet som vellykket så langt. Heimstaden skal jobbe mer likt i alle land når det gjelder policyer, fordeler, arbeidsmetoder, vurderingskriterier, utviklingsmuligheter, stillingskategorisering mm, noe som vil styrke vårt arbeid med mangfold og inkludering, samt forebygging av diskriminering.

Nytt personalsystem WorkDay implementert i 2021
Vårt nye personalsystem WorkDay gir oss mulighet til å systematisere og overvåke arbeidet på en bedre måte, som for eksempel:

- HR kan overvåke at utviklingssamtaler blir gjennomført.
- Ledere blir påminnet om oppfølging av (nye) ansatte.
- Egen læringsmodul der medarbeidere tar obligatoriske kurs og kan ta initiativ til egen utvikling. Gjennomførte kurs blir lagret på personens bruker.
- Systemet vil ha lønnsgrader fra prosjektet med Mercer, noe som sikrer at alle nye ansatte og lønnsjusteringer skjer iht. markedslønn.
- Ledere kan enkelt sammenligne vilkårene til sine medarbeidere, det samme kan HR.
- Systemet gir alle mulighet til lik oppstart i selskapet med lik informasjon og kurs.
- Alle som slutter vil automatisk få tilsendt en avslutningsundersøkelse der man har mulighet til å gi feedback.
- Systemet gir større mulighet for intern rekruttering, da vi kartlegger ansattes karriereønsker.

Heimstaden Norway AS
Sognsveien 9C
0450 Oslo
Norge
+47 23 29 20 00
kundeservice@heimstaden.no
www.heimstaden.no
HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Verification

Transaction ID	HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq
Document	Heimstaden Norway AS.pdf
Pages	22
Sent by	Servete Tabaku

Attachments

Heimstaden Norway AS.pdf-pAdES-SJlcKr8y-c.pdf

Heimstaden Norway AS.pdf-pAdES-rJejjrl1Z9.pdf

Signing parties

May Irene Derrick Ljosåk	may.ljosak@heimstaden.no	Action: Sign	Method: Norwegian BankID
Marianne Frønsdal	marianne.fronsdal@heimstaden.com	Action: Sign	Method: Norwegian BankID

Activity log

E-mail invitation sent to marianne.fronsdal@heimstaden.com
2022-03-04 10:02:36 CET,

E-mail invitation sent to may.ljosak@heimstaden.no
2022-03-04 10:02:36 CET,

Clicked invitation link May Irene Derrick Ljosåk
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-04 10:37:22 CET,IP address: 195.0.152.26

Document and its attachments signed by May Irene Derrick Ljosåk
Birth date: 1971/01/01,2022-03-04 10:38:50 CET,

Clicked invitation link Marianne Frønsdal
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.102 Safari/537.36,2022-03-04 14:50:59 CET,IP address: 92.220.112.79

Document and its attachments signed by Marianne Frønsdal
Birth date: 1976/04/26,2022-03-04 15:44:59 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

Verified

HJCMHLkW5-Bk-7B81Zq

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Heimstaden Norway AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimstaden Norway AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Penneo Dokumentnøkkel: SQEOT-B3Y2S-ZJA24-MWT46-34Y7Z-UI0BI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 30. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SQEOT-B3Y2S-ZJA24-MWT46-34Y7Z-UI0BI

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil Rimstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: 9578-5999-4-1044102
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-05-30 08:53:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SQEOT-B3Y2S-ZJA24-MWT46-34Y7Z-UH0BI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validate**