


**Årsredovisning**  
**för**  
**Heimstaden Norrland 11 AB**  
Org.nr. 559032-2128

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Norrland 11 AB  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 26 juni 2024.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-06-26



.....  
Tobias Grönvall

**Årsredovisning**  
**för**  
**Heimstaden Norrland 11 AB**  
Org.nr. 559032-2128

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- <i>resultaträkning</i>	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	18

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Helsingborg. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 9.

### Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	29 943 178	31 256 684	30 059 561	28 717 438	30 912 621
Resultat efter finansiella poster	-4 030 285	13 104 961	19 421 450	14 552 804	7 690 968
Balansomslutning	533 955 530	517 563 985	499 530 367	478 757 646	455 152 420
Justerad soliditet*	26,9%	33,4%	43,6%	32,8%	30,3%

\*Eget kapital med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav dividerat med summa tillgångar med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav.

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad Invest 7 AB, org nr 559106-1584, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 7 AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En osäker omvärld med geopolitisk oro, hög inflation och höga räntor har präglat fastighetsmarknaden 2023. Detta har avspeglat sig i låg transaktionsvolym med osäkerhet kring prisläget. Volymen har dock fått sig ett uppsving i slutet av året i takt med att inflationen stabiliserats och att Riksbanken ändrat retorik. Det mesta talar för att räntetoppen är här och kombinerat med fortsatt, historisk, höga årliga hyresjusteringar gör att det negativa sentimentet kring fastigheter börjar förändras.

Vår tro på bostadsfastigheter som en långsiktigt attraktiv investering med god riskjusterad avkastning är orubbad. Underliggande fundament i segmentet är fortsatt väldigt god där en inbromsning i nyproduktion allt annat lika är positivt ur ett ägandeperspektiv. Efterfrågan är hög, utbudet är lågt och uthyrningsgraden fortsätter att vara hög. Detta skapar goda förutsättningar för fortsatta hyresjusteringar där vi som fastighetsägare, långsiktigt, blir kompenserade för inflationen. Fastigheter är en inflationsskyddad tillgång, om än med en fördröjning.

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har naturligtvis påverkat oss och ställt ännu högre krav på en effektiv förvaltning och prioritering avseende investeringar, en utmaning som vi tack vare vår stabila verksamhet kunnat bemöta och som vi tack vare våra fantastiska medarbetare fortsätter att hantera.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2024 och räknar med ytterligare ett år av stark operativ tillväxt. Från och med år 2023 ränteberäknas samtliga fordringar och skulder på och till koncernföretag. Detta tillsammans med den ökade räntenivån har haft en väsentlig effekt på resultatet från finansiella poster för år 2023. Ränteavdragsbegränsningsreglerna innebär att en stor del av erlagda räntekostnader inte är avdragsgilla. Detta kan vara en orsak till att koncernbidrag lämnas som överstiger årets bokföringsmässiga resultat.

### Investeringar

Under räkenskapsåret har bolaget investerat 13 944 kr i befintliga förvaltningsfastigheter.

### Risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker. Bolagets bedömda risker är huvudsakligen relaterade till nedanstående:

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

*Värdet förändring på fastigheter*

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde men upplysning om verkligt värde lämnas i not. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan innebära att det verkliga värdet på fastigheterna kan behöva justeras ned.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. Fastigheterna genomgår intern kvalitetssäkring och extern värdering genomförs per balansdagen.

*Finansierings- och refinansieringsrisk*

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.

Heimstaden Bostads finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden Bostad eftersträvar en långsiktig kapitalbindning. För att minimera finansieringsrisken är det också viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor.

*Ränterisk*

Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstaden Bostads finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden Bostad AB.

*Hyresintäkter och hyresutveckling*

Om uthytningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas resultatet negativt. Bolaget är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och i övrigt fullgör sina förpliktelser.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. På de marknader där bolaget äger fastigheter råder idag en stark efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet är relativt konstant, vilket ger en låg vakans och ett säkert intäktsflöde.

*Fastighets- och underhållskostnader*

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Både taxor och förbrukning förändras och påverkar våra driftkostnader. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt behålla fastighetens standard.

Bolagets hyresgästsavtal omfattar merparten av driftkostnaderna och innehåller tillägg för eventuella oväntade större förändringar. Bolaget arbetar med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att behålla fastigheternas skick och standard. En kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering är en central del i arbetet.

**Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	35 797 119
årets resultat	-8 418 059
	<hr/>
	27 379 060

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	27 379 060
	<hr/>
	27 379 060

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
Hysesintäkter	2	29 943 178	31 256 684
Driftkostnader	4	<u>-10 374 938</u>	<u>-9 484 071</u>
<b>Driftöverskott före avskrivningar</b>	3, 5	19 568 240	21 772 613
Övriga rörelseintäkter		331 171	375 232
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		-2 533 180	-2 521 908
<b>Rörelseresultat</b>		17 366 231	19 625 937
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 222 368	2 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-23 618 884</u>	<u>-6 523 323</u>
		-21 396 516	-6 520 975
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 030 285	13 104 961
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 967 562	-12 889 119
<b>Resultat före skatt</b>		-6 997 847	215 842
Skatt på årets resultat	8	<u>-1 420 212</u>	<u>-1 643 824</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 418 059</b>	<b>-1 427 981</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-8 418 059	-1 427 981
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-8 418 059</b>	<b>-1 427 981</b>

ank=20240722;2024072300181

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Not		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	446 697 927	449 220 538
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	496 425	493 050
		<u>447 194 352</u>	<u>449 713 588</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	12	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		447 194 352	449 713 589
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		565 067	188 841
Fordringar hos koncernföretag		85 892 974	65 276 468
Övriga fordringar		122 471	2 282 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 666	102 536
		<u>86 761 177</u>	<u>67 850 397</u>
<b>Kassa och bank</b>		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		86 761 177	67 850 397
<b>Summa tillgångar</b>		<b>533 955 530</b>	<b>517 563 985</b>

ank=20240722;2024072300182

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		35 797 119	37 225 101
Årets resultat		-8 418 059	-1 427 981
		27 379 060	35 797 119
<b>Summa eget kapital</b>		27 429 060	35 847 119
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	7 494 362	6 074 150
		7 494 362	6 074 150
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	13	494 451 568	467 794 754
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		404 667	324 800
Skulder till koncernföretag		841 101	1 446 637
Aktuell skatteskuld		144 000	2 479 348
Övriga skulder		878 308	981 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 312 463	2 615 270
		4 580 539	7 847 962
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>533 955 530</b>	<b>517 563 985</b>

ank=20240722;2024072300183

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>37 225 101</b>	<b>37 275 101</b>
Årets resultat		-1 427 981	-1 427 981
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>35 797 120</b>	<b>35 847 120</b>
Årets resultat		-8 418 059	-8 418 059
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>27 379 060</b>	<b>27 429 060</b>

Aktiekapitalet var per 2023-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 50 kr per aktie.

ank=20240722;2024072300184

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

## Kassaflödesanalys

	2023-01-01	2022-01-01
Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftöverskott före avskrivningar	19 568 240	21 772 613
Övriga rörelseintäkter	331 171	375 232
Erhållen ränta mm	2 222 368	2 348
Erlagd ränta	-23 618 884	-6 523 323
Betald inkomstskatt	-2 335 348	-1 627 773
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-3 832 453	13 999 096
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 705 725	1 904 967
Förändring av kortfristiga skulder	-326 539	-1 276 912
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-2 453 267	14 627 151
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-13 944	-389 874
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-13 944	-389 874
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	2 467 210	-14 237 277
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	2 467 210	-14 237 277
<b>Förändring av likvida medel</b>	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	0	0

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

ank=20240722;2024072300185

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Heimstaden Norrland 11 ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktieföretag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

#### *Hållbarhetsrapport*

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö.

#### *Grunder för redovisningen*

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

#### *Uppställningsform*

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

#### *Intäkter*

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas således som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när överföring av betydande risker och förmåner övergått till motpart. Som huvudprincip redovisas därav dessa intäkter på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

#### *Avskrivningar*

Avskrivningar enligt plan avseende förvaltningsfastigheter och inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. Tillgångarnas restvärde bedöms vara oväsentligt varför det inte beaktas. På anskaffade tillgångar under året beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. I enlighet med RFR 2 har bolaget valt att tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004, vilket innebär att komponentavskrivning inte tillämpas. Avskrivningarna görs linjärt och mark skrivs inte av.

De olika grupperna av anläggningstillgångar skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader	0,5%
Anpassningar avseende byggnader	2%
Byggnadsinventarier	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

Vad gäller byggnadsinventarier, markanläggningar och inventarier är räkningsmässiga avskrivningar desamma som skattemässiga avskrivningar. Vad gäller byggnader och anpassningar avseende byggnader görs skattemässiga avskrivningar med 2 %.

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

#### **Nedskrivningar**

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Om det finns indikationer på större värdeförändringar sker prövning kvartalsvis.

#### **Finansiella kostnader**

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

#### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 %. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

#### **Leasingavtal**

I enlighet med RFR2 tillämpar bolaget inte IFRS 16 i juridisk person. Samtliga hyreskontrakt kopplade till bolagets förvaltningsfastigheter har betraktats som operationella leasingavtal. Eventuella tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad den period den avser.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. Bolagets samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

ank=20240722;2024072300187

**Heimstaden Norrland 11 AB**  
**Org.nr. 559032-2128**

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enlighet med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, t ex utgifter som resulterar i ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger livslängden och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2022 och 2023 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

Värderingsunderlaget utgörs av hyra, specificerade hyrestillägg och eventuella rabatter. Uppskattningen av drifts- och underhållskostnader baseras på fastighetens historiska kostnader, genomförda investeringar samt på den externa värderarens kunskap om kostnader för likvärdiga objekt. För varje fastighet har en förväntad långsiktig vakansgrad åsatts till vilken den aktuella ingående vakansen "normaliseras" under värderingsperioden. Utöver ovanstående utgörs värderingsunderlaget även av ortsprisdata för försäljning av fastigheter och bostadsrätter. Avkastningskravet baseras på antagande om realränta (riskfri ränta med avdrag för inflation) samt riskpremie, där riskpremien är specifik för varje fastighet. Riskpremien baseras på fastighetsspecifika egenskaper såsom var fastigheten är belägen, både vad gäller ort och microläge, areafördelning, teknisk standard, alternativ användning och vem som är den mest trolige köparen etc.

Enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" finns en värderingshierarki i tre nivåer. Nivå 1 innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 är annan indata än nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 är icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Bolagets värdering klassificeras att ligga i nivå 3.

#### ***Finansiella instrument***

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserats, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen.

Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

**Heimstaden Norrland 11 AB**  
**Org.nr. 559032-2128**

***Likvida medel***

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

***Koncernkonto***

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden Bostad AB eftersom Heimstaden Bostad AB är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Heimstaden Bostad

***Övriga koncernmellanhavanden***

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadkoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

***Låneutgifter***

Bolaget tillämpar undantaget i RFR2 vad gäller IAS 23. Detta innebär att bolaget kostnadsför låneutgifter i den period de hänför sig till.

***Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott***

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter detta att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Bolaget redovisar enligt alternativregeln i RFR2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

***Avsättningar***

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

***Kassaflödesanalys***

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

***Transaktioner med närstående***

Fastighetsförvaltning och fastighetsadministration köps in från Heimstaden Sweden AB och Heimstaden A Sweden AB, dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd. Från och med 2022 köps även managementtjänster in från samma bolag. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

Bolaget är finansierat via lån från koncernföretag. Lånebelopp och räntekostnader framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag och finansiella kostnader.

**Heimstaden Norrland 11 AB**  
**Org.nr. 559032-2128**

#### ***Viktiga antaganden och bedömningar***

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL, RFR 2 och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där framför allt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av förvaltningsfastigheter, nyttjandeperioder för förvaltningsfastigheter, nedskrivningsbehov av förvaltningsfastigheter och gränsdragningar mellan investeringar och underhåll.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Väsentliga bedömningar avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav har gjorts i syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde. För att spegla den osäkerhet som föreligger i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 procent.

#### ***Finansiell risk***

Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari 2022 har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat. Kriget har bland annat lett till högre priser för varor, el och bränsle, dvs en stigande inflation. Detta har i sin tur lett till ökade marknadsräntor. Den försämrade räntemiljön påverkar bolagets finansieringskostnader och kan även ha negativ påverkan på värdet av bolagets fastighetsinnehav. Detta kan leda till att bolagets finansieringskostnader ökar genom högre basräntor och potentiellt högre marginaler. Utvecklingen har också påverkat likviditeten och tillgängligheten på kreditmarknaden.

#### ***Finansiell riskhantering***

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:

- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyen sammanfattas enligt nedan:

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

#### ***Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper***

Av EU nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets redovisning i väsentlig omfattning. Förändringar i svenska regelverk under 2023 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2023 bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller även svenska regelverk.

#### ***Definition av nyckeltal***

##### ***Nettoomsättning***

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### ***Resultat efter finansiella poster***

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

##### ***Balansomslutning***

Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital i ett företags balansräkning.

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

Noter till resultaträkningen

Not 2	Hysesintäkter	2023	2022
	Hysesintäkter	29 943 178	31 256 684
	Av årets hyresintäkter avser 95% bostadshyror och 5% kommersiella kontrakt.		
	Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
	Mindre än 1 år	9 332 059	10 064 328
	1-5 år	0	10 481 953
	Mer än 5 år	0	1 584 498
		<u>9 332 059</u>	<u>22 130 778</u>

Bostadskontrakt antas vara uppsägningsbara inom tre månader om inte annat framgår av avtal.

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Hysesintäkter	0	0
	Inköp fastighetsskötsel	-794 782	-682 606
	Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-2 090 469	-1 972 229
	Inköp managementtjänster	-597 792	-721 850
		<u>-3 483 044</u>	<u>-3 376 684</u>

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Drift	-5 597 996	-5 439 055
	Underhåll	-2 016 681	-1 278 937
	Fastighetsskatt	-72 000	-72 000
	Fastighetsadministration	-2 090 469	-1 972 229
	Managementtjänster	-597 792	-721 850
		<u>-10 374 938</u>	<u>-9 484 071</u>

Not 5 Personal, styrelse och revisorer

**Personal**

Bolaget har inte haft någon personal anställd under året. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

**Styrelse**

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 2 (2), varav 1 (1) kvinnor.

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter	-488	2 348
	Ränteintäkter från koncernföretag	2 222 856	0
		<u>2 222 368</u>	<u>2 348</u>

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader	-3 187	-386
	Räntekostnader till koncernföretag	-23 615 698	-6 522 938
		<u>-23 618 884</u>	<u>-6 523 323</u>

Not 8	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	0	2
	Uppskjuten skatt	-1 420 212	-1 643 826
		<u>-1 420 212</u>	<u>-1 643 824</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

Redovisat resultat före skatt	-6 997 847	215 842
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	1 441 556	-44 464
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-45 794	-32 962
Ej skattepliktiga intäkter	-101	484
Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-3 347 132	0
Överföring negativt räntenetto inom koncernen	0	-1 343 321
Förändring av skattemässigt underskott	531 257	0
Övriga skattemässiga justeringar	0	-223 562
Skatt hänförlig till tidigare år	0	2
	<u>-1 420 212</u>	<u>-1 643 824</u>

**Noter till balansräkningen**

Not 9	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	474 942 189	474 385 851
	Investeringar	0	0
	Omklassificeringar	10 569	556 338
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>474 952 758</u>	<u>474 942 189</u>
	Ingående avskrivningar	-25 721 651	-23 199 743
	Årets avskrivningar	-2 533 180	-2 521 908
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-28 254 831</u>	<u>-25 721 651</u>
	Utgående redovisat värde	446 697 927	449 220 538
	Redovisat värde byggnader	433 560 155	435 865 782
	Redovisat värde markanläggningar	3 055 885	3 272 869
	Redovisat värde mark	10 081 887	10 081 887
		<u>446 697 927</u>	<u>449 220 538</u>
	Uppgift om verkligt värde	606 000 000	655 000 000

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

*Fastighetsbeteckning*  
Norrland 11

*Stad*  
Helsingborg

Not 10	Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	493 050	659 514
	Årets investeringar	13 944	389 874
	Omklassificeringar	-10 569	-556 338
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	496 425	493 050

Not 11 **Finansiella instrument**

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	1 136 546	540 267
Reservering för osäkra fordringar	-571 479	-351 426
Hyses- och kundfordringar netto	565 067	188 841
Fordringar hos koncernföretag	85 892 974	65 276 468
	86 458 040	65 465 308
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	404 667	324 800
Skulder till koncernföretag	495 292 669	469 241 391
	495 697 336	469 566 191

Not 12	Uppskjuten skattefordran	2023-12-31	2022-12-31
	Uppskjuten skattefordran avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	7 494 363	6 074 150
		7 494 363	6 074 150
	Ingående balans	-6 074 150	-4 430 324
	Förändring enligt resultaträkningen	-1 420 212	-1 643 826
	Utgående balans	-7 494 362	-6 074 150

Not 13	Skulder till koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående lån	467 794 754	448 295 477
	Nya lån	26 656 815	19 499 277
	Amorteringar	0	0
		494 451 568	467 794 754

ank=20240722;2024072300193

**Heimstaden Norrland 11 AB**  
**Org.nr. 559032-2128**

<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Upplupna driftskostnader	264 757	236 788
	Förutbetalda hyresintäkter	2 047 706	2 378 482
		<u>2 312 463</u>	<u>2 615 270</u>

**Övriga noter**

<b>Not 15</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	377 000 000	377 000 000
	Varav till förmån för koncernföretag	377 000 000	377 000 000

<b>Not 16</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

**Not 17 Koncernförhållande**

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad Invest 7 AB, org nr 559106-1584, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 7 AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

**Not 18 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Heimstaden Norrland 11 AB  
Org.nr. 559032-2128

**Not 19 Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:	
balanserat resultat	35 797 119
årets resultat	-8 418 059
	<hr/>
	27 379 060
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	27 379 060
	<hr/>
	27 379 060

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Maria Petersson  
Ordförande

DocuSigned by:  
*Maria Petersson*  
B22CDFEDC8C84BE

Tobias Grönvall  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
*Tobias Grönvall*  
7637CEB7F6C54D7...

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Grant Thornton Sweden AB

DocuSigned by:  
*Johan Kling*  
F0AF6563B1844F...  
Johan Kling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman Heimstaden Norrland 11 AB

Org.nr. 559032-2128

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Norrland 11 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Norrland 11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Norrland 11 AB enligt god revisionsred 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisionsred 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Norrland 11 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Norrland 11 AB enligt god revisors sed 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Johan Kling  
Auktoriserad revisor

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

ank=20240722;2024072300198



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.06.2024 22:52

SENT BY OWNER:  
Johan Kling · 25.06.2024 16:56

DOCUMENT ID:  
rkxJ6qldL0

ENVELOPE ID:  
rkrm98dLR-rkxJ6qldL0

DOCUMENT NAME:  
485 Heimstaden Norrland 11 AB RB.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP* (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kling johan.kling@se.gt.com	Signed Authenticated	26.06.2024 22:52 26.06.2024 22:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) IP: 90.231.41.91

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Certificate Of Completion

Envelope Id: E7B4CD3428D545A2B6D7752056EFE02D
Subject: Complete with DocuSign: Please sign attached annual reports from 456 to 520 (42 in total)
Source Envelope:
Document Pages: 718
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed
Envelope Originator:
Christoffer Viklund
Östra Promenaden 7 A
Malmö, 211 28
christoffer.viklund@heimstaden.com
IP Address: 194.103.83.74

Record Tracking

Status: Original
Holder: Christoffer Viklund
6/19/2024 11:01:51 AM
christoffer.viklund@heimstaden.com

Location: DocuSign

Signer Events

Maria Petersson
maria.petersson@heimstaden.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Maria Petersson
B22CDFE8C8C84BE...

Timestamp

Sent: 6/19/2024 11:16:17 AM
Viewed: 6/19/2024 11:23:26 AM
Signed: 6/19/2024 11:24:31 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 212.247.200.51

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: adfaebc0-452d-5ce4-aa57-9e3c5f9059fa
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2024 11:23:13 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/8/2023 2:44:42 PM
ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

Paul Spina
paul.spina@heimstaden.com
Chief Asset Management & Development Officer
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Paul Spina
01CA9CA210134CA...

Sent: 6/19/2024 11:16:17 AM
Viewed: 6/20/2024 2:18:00 PM
Signed: 6/20/2024 2:18:10 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 77.221.243.22

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: MitID
Transaction Unique ID: 5a6994c7-bc81-5fe2-a3ec-31d7ca43090f
Country or Region of ID: DK
Result: Passed
Performed: 6/20/2024 2:17:47 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

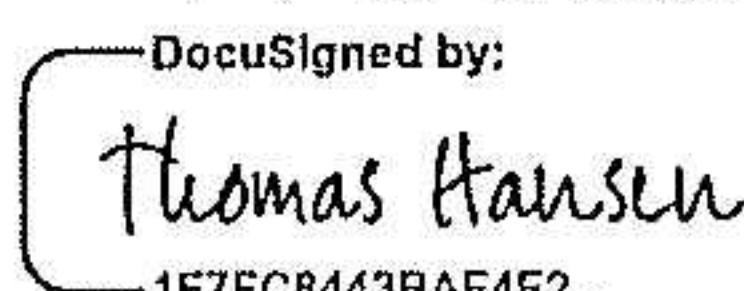
ank=20240722;2024072300199

ank=20240722;2024072300200

### Signer Events

Thomas Hansen  
thomas.hansen@heimstaden.com  
CFO  
Heimstaden UK  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

### Signature

DocuSigned by:  
  
1F7FC8443BAF4F2..  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 77.18.49.197

### Timestamp

Sent: 6/19/2024 11:16:18 AM  
Viewed: 6/19/2024 9:08:55 PM  
Signed: 6/19/2024 9:09:13 PM

### Authentication Details

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Norway  
Transaction Unique ID: 24b91608-c7f2-59bf-a3a0-517eba38b97d  
Country or Region of ID: NO  
Result: Passed  
Performed: 6/19/2024 9:08:31 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/19/2024 9:08:55 PM  
ID: db3f112c-5109-449b-a834-94c35325f226

Tobias Grönvall  
tobias.gronvall@heimstaden.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
7637CEB7F6C54D7..  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 212.247.200.51

Sent: 6/19/2024 11:16:18 AM  
Viewed: 6/19/2024 1:12:20 PM  
Signed: 6/19/2024 1:13:33 PM

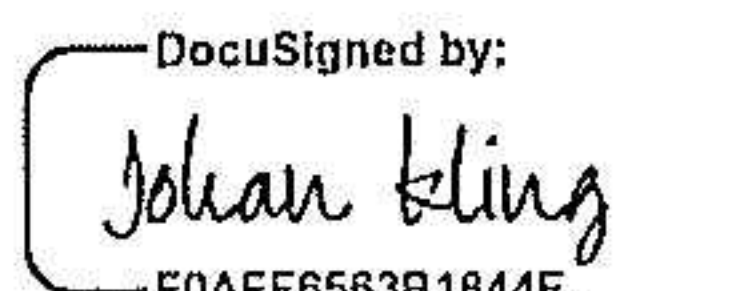
### Authentication Details

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 873b71eb-a633-578c-9d76-6d0d697598bd  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/19/2024 1:12:09 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Johan Kling  
johan.kling@se.gt.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
F0AFF6563B1844F..  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 90.231.41.91

Sent: 6/20/2024 2:18:33 PM  
Viewed: 6/26/2024 11:28:54 PM  
Signed: 6/26/2024 11:30:09 PM

### Authentication Details

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: e1f8e9fe-4b72-5be5-abdd-b5bcc0b529a0  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/26/2024 11:28:40 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/26/2024 11:28:54 PM  
ID: 77f4b27d-20ed-4c3e-bbb3-01abe32974e6

### In Person Signer Events

### Signature

### Timestamp

ank=20240722:2024072300201

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/19/2024 11:16:19 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/26/2024 11:28:54 PM
Signing Complete	Security Checked	6/26/2024 11:30:09 PM
Completed	Security Checked	6/26/2024 11:30:09 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Heimstaden AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

#### **How to contact Heimstaden AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [melanie.schober@heimstaden.de](mailto:melanie.schober@heimstaden.de)

#### **To advise Heimstaden AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [melanie.schober@heimstaden.de](mailto:melanie.schober@heimstaden.de) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

#### **To request paper copies from Heimstaden AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [melanie.schober@heimstaden.de](mailto:melanie.schober@heimstaden.de) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

#### **To withdraw your consent with Heimstaden AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Heimstaden AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Heimstaden AB during the course of your relationship with Heimstaden AB.