


**Årsredovisning**  
**för**  
**Heimstaden Samariten AB**  
Org.nr. 559244-4763

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Samariten AB.  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 14 juni 2023.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-06-30

  
.....

Patrik Hall

# Årsredovisning

## för

### Heimstaden Samariten AB

Org.nr. 559244-4763

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

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

Heimstaden Samariten AB  
Org.nr. 559244-4763

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

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

### Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 811 202	14 434 334	2 353 033
Resultat efter finansiella poster	4 047 777	5 598 348	1 491 214
Balansomslutning	299 200 474	275 236 663	199 400 640
Justerad soliditet*	37,5%	38,4%	2,3%

\*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 Fastigheter AB, org nr 559063-8580, med säte i Malmö. Heimstaden Fastigheter 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

Den förändrade makromiljön under 2022 med ökade räntor, hög inflation och höga energikostnader har varit en utmanade miljö för alla bostadsförvaltare.

Gällande energikostnaderna har Heimstaden i Sverige lyckats sänka sin mängd köpta energi med 6,3% vilket delvis motverkat de höga energipriserna och driftoptimering samt investeringar inom hållbarhet är fortsatt bland våra mest prioriterade områden.

Vi ser att underliggande fundament för bostadsfastigheter är fortsatt väldigt god. Likväl spiller utvecklingen från de finansiella marknaderna över även på bostadsfastigheter genom stigande avkastningskrav och investerare är försiktiga medan man väntar på bekräftelse avseende förmågan att kunna överföra inflationen till hyrorna för att kompensera för de ökade finansieringskostnaderna. Heimstaden är med en diversifierad förfallostruktur och balanserad mix av skuldinstrument väl positionerade för att möta de skarpare villkoren på finansmarknaden.

Trots rådande osäkerhet förväntar vi oss en stabilisering under 2023 med utplanat inflationstryck och en tydlighet var räntorna kommer att lägga sig.

### Risker och riskhantering

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

#### Värdeförändring 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.

**Heimstaden Samariten AB**  
**Org.nr. 559244-4763**

*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.

Heimstadens finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden 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 Heimstadens finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden AB.

*Hysesintäkter och hyresutveckling*

Om uthyrningsgrad 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 årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	64 397 184
årets resultat	2 919 918
	<hr/>
	67 317 101
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	67 317 101
	<hr/>
	67 317 101

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

Heimstaden Samariten AB  
Org.nr. 559244-4763

2023072101997

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Hysesintäkter	2	14 811 202	14 434 334
Driftkostnader	4	<u>-5 931 978</u>	<u>-6 122 928</u>
<b>Driftöverskott före avskrivningar</b>	3, 5	8 879 224	8 311 406
Övriga rörelsekostnader		0	-30 309
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		-740 290	-741 123
<b>Rörelseresultat</b>		8 138 934	7 539 974
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	71	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-4 091 228</u>	<u>-1 941 626</u>
		-4 091 157	-1 941 626
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 047 777	5 598 348
<b>Resultat före skatt</b>		4 047 777	5 598 348
Skatt på årets resultat	8	<u>-1 127 860</u>	<u>-1 182 374</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 919 918</b>	<b>4 415 974</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		2 919 918	4 415 974
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>2 919 918</b>	<b>4 415 974</b>

Heimstaden Samariten AB  
Org.nr. 559244-4763

2023072101998

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	193 471 998	198 036 480
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	10 215 926	438 614
		<u>203 687 924</u>	<u>198 475 093</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	11	76 306 375	76 306 375
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>279 994 299</b>	<b>274 781 468</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		18 507 119	0
Övriga fordringar		405 485	285 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		293 571	170 000
		<u>19 206 175</u>	<u>455 194</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 206 175</b>	<b>455 194</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>299 200 474</b>	<b>275 236 663</b>

Heimstaden Samariten AB  
Org.nr. 559244-4763

2023072101999

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		64 397 184	59 981 210
Årets resultat		2 919 918	4 415 974
		<u>67 317 101</u>	<u>64 397 184</u>
<b>Summa eget kapital</b>		67 342 101	64 422 184
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	986 229	528 571
		<u>986 229</u>	<u>528 571</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	137 112 500	118 200 000
Skulder till koncernföretag	15	85 989 619	85 054 338
		<u>223 102 119</u>	<u>203 254 338</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	1 050 000	900 000
Leverantörsskulder		2 317 600	1 312 336
Skulder till koncernföretag		0	1 210 211
Aktuell skatteskuld		1 394 562	970 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 007 863	2 638 842
		<u>7 770 025</u>	<u>7 031 570</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>299 200 474</b>	<b>275 236 663</b>

Heimstaden Samariten AB  
Org.nr. 559244-4763

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	25 000	1 174 835	1 199 835
Erhållna aktieägartillskott		58 806 375	58 806 375
Årets resultat		4 415 974	4 415 974
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>64 397 184</b>	<b>64 422 184</b>
Årets resultat		2 919 918	2 919 918
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>67 317 101</b>	<b>67 342 101</b>

Aktiekapitalet var per 2022-12-31 fördelat på 250 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

2023072102000

Heimstaden Samariten AB  
Org.nr. 559244-4763

2023072102001

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftöverskott före avskrivningar	8 879 224	8 311 406
Övriga rörelsekostnader	0	-30 309
Erhållen ränta mm	71	0
Erlagd ränta	-4 091 228	-1 941 626
Betald inkomstskatt	-245 821	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 542 246</b>	<b>6 339 471</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-243 861	-223 568
Förändring av kortfristiga skulder	1 374 285	-6 378 910
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 672 670</b>	<b>-263 008</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-5 953 121	-2 631 681
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 953 121</b>	<b>-2 631 681</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	0	58 806 375
Förändring av skulder till kreditinstitut	19 062 500	119 100 000
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	-18 782 050	-175 011 686
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>280 451</b>	<b>2 894 688</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Heimstaden Samariten AB  
Org.nr. 559244-4763

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

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

#### *Hållbarhetsrapport*

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden AB, org nr 556670-0455, med säte i Malmö.

#### *Grunder för redovisningen*

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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 Samariten AB**  
**Org.nr. 559244-4763**

### ***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 innehåses 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.

**Heimstaden Samariten AB**  
**Org.nr. 559244-4763**

2023072102004

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 2021 och 2022 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 realiserar, 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.

**Heimstaden Samariten AB**  
**Org.nr. 559244-4763**

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.

**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 AB eftersom Heimstaden 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 AB.

**Övriga koncernmellanhavanden**

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstadenkoncernen 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**

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

2023072102005

**Heimstaden Samariten AB**  
**Org.nr. 559244-4763**

### ***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 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

Utifrån senaste balansdags låneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om 1 382 Tkr.

### ***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 2022 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

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

**Heimstaden Samariten AB**  
**Org.nr. 559244-4763**

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Hysesintäkter	14 811 202	14 434 334

Av årets hyresintäkter avser 0% bostadshyror och 100% kommersiella kontrakt.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:

Mindre än 1 år	16 418 687	14 811 196
1-5 år	21 738 266	34 421 151
Mer än 5 år	0	0
	<u>38 156 953</u>	<u>49 232 347</u>

**Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen**

Hysesintäkter	0	0
Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	0	-154 639
	<u>0</u>	<u>-154 639</u>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Drift	-5 389 456	-5 500 157
Underhåll	-542 522	-468 132
Fastighetsskatt	0	0
Fastighetsadministration	0	-154 639
Managementtjänster	0	0
	<u>-5 931 978</u>	<u>-6 122 928</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 3 (3), varav 0 (0) kvinnor.

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden AB (publ).

<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ränteintäkter	71	0
		<u>71</u>	<u>0</u>

**Heimstaden Samariten AB**  
**Org.nr. 559244-4763**

2023072102008

<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader	-3 814 288	-1 941 446
Övriga finansiella kostnader	-276 940	-180
	<u>-4 091 228</u>	<u>-1 941 626</u>

<b>Not 8 Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktuell skatt	-670 202	-724 360
Uppskjuten skatt	-457 658	-458 014
	<u>-1 127 860</u>	<u>-1 182 374</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

Redovisat resultat före skatt	4 047 777	5 598 348
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-833 842	-1 153 260
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-607	0
Ej skattepliktiga intäkter	15	0
Överföring negativt räntenetto inom koncernen	-293 426	0
Övriga skattemässiga justeringar	0	-29 114
	<u>-1 127 860</u>	<u>-1 182 374</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 9 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	198 893 853	196 700 786
Investeringar	368 875	2 193 067
Utrangering	-2 000 000	0
Omklassificeringar	-2 193 067	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>195 069 661</u>	<u>198 893 853</u>
Ingående avskrivningar	-857 373	-116 250
Årets avskrivningar	-740 290	-741 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 597 663</u>	<u>-857 373</u>
Utgående redovisat värde	193 471 998	198 036 480
Redovisat värde byggnader	144 995 748	149 560 230
Redovisat värde mark	48 476 250	48 476 250
	<u>193 471 998</u>	<u>198 036 480</u>
Uppgift om verkligt värde	265 000 000	265 000 000

*Fastighetsbeteckning*  
Samariten 14

*Stad*  
Eskilstuna

**Heimstaden Samariten AB**  
**Org.nr. 559244-4763**

2023072102009

<b>Not 10 Pågående investeringar förvaltningsfastigheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	438 614	0
Årets investeringar	7 584 246	438 614
Omklassificeringar	2 193 067	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 215 926</u>	<u>438 614</u>

<b>Not 11 Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående fordringar	76 306 375	0
Tillkommande fordringar	0	76 306 375
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade fordringar	<u>76 306 375</u>	<u>76 306 375</u>

**Not 12 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.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	<u>94 813 494</u>	<u>76 306 375</u>
	94 813 494	76 306 375
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	2 317 600	1 312 336
Skulder till koncernföretag	85 989 619	86 264 549
Skulder till kreditinstitut	<u>138 162 500</u>	<u>119 100 000</u>
	226 469 719	206 676 885

<b>Not 13 Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	<u>986 229</u>	<u>528 571</u>
	986 229	528 571
Ingående balans	528 571	70 557
Förändring enligt resultaträkningen	<u>457 658</u>	<u>458 014</u>
Utgående balans	986 229	528 571

<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Amortering inom 1 år	1 050 000	900 000
Amortering inom 2 till 5 år	137 112 500	3 600 000
Amortering efter 5 år	0	114 600 000
	<u>138 162 500</u>	<u>119 100 000</u>

**Heimstaden Samariten AB**  
**Org.nr. 559244-4763**

2023072102010

<b>Not 15 Skulder till koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående lån	85 054 338	187 554 338
Nya lån	935 281	0
Amorteringar	0	-102 500 000
	<u>85 989 619</u>	<u>85 054 338</u>

**Övriga noter**

<b>Not 16 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	138 425 000	120 000 000
Varav till förmån för koncernföretag	0	0

<b>Not 17 Eventualförpliktelser</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgensförbindelser	0	0
Varav till förmån för koncernföretag	0	0

**Not 18 Koncernförhållande**

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Fastigheter AB, org nr 559063-8580, med säte i Malmö. Heimstaden Fastigheter 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 19 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

**Heimstaden Samariten AB**  
Org.nr. 559244-4763

**Not 20 Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	64 397 184
årets resultat	2 919 918
	<hr/>
	67 317 101

Styrelsen föreslår att:  
i ny räkning överföres

	67 317 101
	<hr/>
	67 317 101

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Patrik Hall  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
C043B32652384A5...

Jonathan Karlsson  
Styrelseledamot

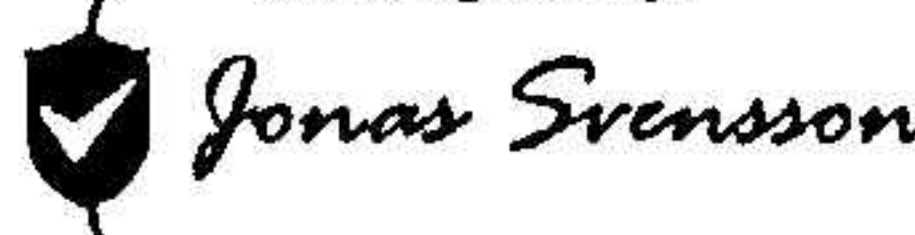
DocuSigned by:  
  
6D935769F28341E...

Fredrik Palm  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
CBE8AA5CA2EA411...

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
4B24C933CD91419...  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023072102012

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Samariten AB, org.nr 559244-4763

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Samariten AB för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Samariten ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Samariten AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

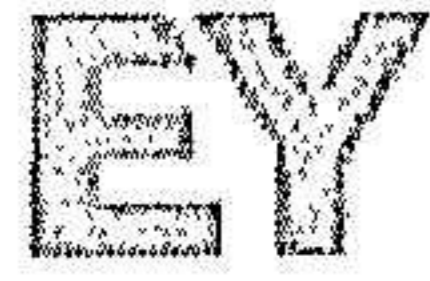
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 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.



Building a better  
working world

## 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 Samariten AB för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Samariten AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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.

### 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JONAS SVENSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-05-29 17:11:04 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023072102014

Penneo dokumentnyckel: 53X8Q-HG2EF-PLN2B-0HMMS-CKYLE-SJZE8

2023072102015

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: A0AAA5F3AA3A44448633DA2D6E941D51  
Subject: Complete with DocuSign: 490 HST Samariten AB ver 2.pdf  
Country:  
Operations:  
Source Envelope:  
Document Pages: 18  
Certificate Pages: 3  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
Isabel Lindeberg Bandstein  
Engelbrektsgatan 9-11  
Stockholm, 114 32  
isabel.lindeberg.bandstein@heimstaden.com  
IP Address: 185.225.48.109

**Record Tracking**

Status: Original  
29 May 2023 | 11:13  
Holder: Isabel Lindeberg Bandstein  
Location: DocuSign  
isabel.lindeberg.bandstein@heimstaden.com

**Signer Events**

Fredrik Palm  
fredrik@nybrofast.se  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

**Signature**

DocuSigned by:  
*Fredrik Palm*  
CBEBAA5CA2EA411...

**Timestamp**

Sent: 29 May 2023 | 11:35  
Viewed: 29 May 2023 | 12:33  
Signed: 29 May 2023 | 17:00

**Signature Provider Details:**

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 188.95.37.96  
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docuSign/2PSIGAES/SERVID02

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 8eda24ec-134a-4741-b40f-6051d26c8e43  
Workflow Name: eID - Sweden  
Workflow Description:  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 6fbaa7df-7e1a-5dca-8955-c1f72f12b625  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 29 May 2023 | 12:33

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 8eda24ec-134a-4741-b40f-6051d26c8e43  
Workflow Name: eID - Sweden  
Workflow Description:  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 6fbaa7df-7e1a-5dca-8955-c1f72f12b625  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 29 May 2023 | 16:58

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

2023072102016

### Signer Events

Jonathan Karlsson  
jonathan.karlsson@heimstaden.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

#### Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

### Signature

DocuSigned by:  
*Jonathan Karlsson*  
6D935769F28341E...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 185.225.48.109

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

### Timestamp

Sent: 29 May 2023 | 11:35  
Viewed: 29 May 2023 | 16:13  
Signed: 29 May 2023 | 16:15

### Authentication Details

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: 8eda24ec-134a-4741-b40f-6051d26c8e43  
Workflow Name: eID - Sweden  
Workflow Description:  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 3d0e3f37-574b-584c-b221-42cfca06e59a  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 29 May 2023 | 16:13

#### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Patrik Hall  
Patrik.Hall@heimstaden.com  
CEO

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

#### Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

DocuSigned by:  
*Patrik Hall*  
C043B32652384A5...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 185.225.48.109

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Sent: 29 May 2023 | 11:35  
Viewed: 29 May 2023 | 12:01  
Signed: 29 May 2023 | 12:02

### Authentication Details

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: 8eda24ec-134a-4741-b40f-6051d26c8e43  
Workflow Name: eID - Sweden  
Workflow Description:  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 8670ec89-f929-55f3-b6c6-bdb3152060e7  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 29 May 2023 | 12:01

#### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Jonas Svensson  
jonas.svensson@se.ey.com  
CEO

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

#### Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

DocuSigned by:  
*Jonas Svensson*  
4B24C933CD91419...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 155.4.203.100

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Sent: 29 May 2023 | 17:00  
Viewed: 29 May 2023 | 19:10  
Signed: 29 May 2023 | 19:11

### Authentication Details

2023072102017

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 8eda24ec-134a-4741-b40f-6051d26c8e43  
Workflow Name: eID - Sweden  
Workflow Description:  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 1a0f5343-b17d-5783-8ffe-3fff92b04bb0  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 29 May 2023 | 19:10

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**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

29 May 2023 | 11:35

Certified Delivered

Security Checked

29 May 2023 | 19:10

Signing Complete

Security Checked

29 May 2023 | 19:11

Completed

Security Checked

29 May 2023 | 19:11

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**