

# Årsredovisning

## för

### Heimstaden Gökboet AB

Org.nr. 556791-8361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Gökboet AB.  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den  
22 juni 2022.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2022-06-22



Maria Petersson

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Ystad. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 8.

### Flerårsjämförelse

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 447 386	4 326 323	4 122 825	3 695 880	3 928 990
Resultat efter finansiella poster	392 534	1 421 541	-443 465	1 226 212	954 882
Balansomslutning	51 642 654	49 103 605	47 502 863	51 549 209	49 839 636
Justerad soliditet*	49,7%	48,1%	44,1%	39,5%	36,2%

\*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 Högaborg AB, org nr 556749-2052, med säte i Malmö. Heimstaden Högaborg 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

Under år 2021 har bostadsmarknaden visat sig mycket motståndskraftig mot effekterna av Covid-19 pandemin. Regeringen har genomfört ekonomiska och sociala åtgärder för att stödja företag och individer som varit särskilt drabbade under krisen varför inverkan på Heimstaden Bostads verksamhet har varit begränsad. Heimstaden Bostad förutser inte några betydande operationella eller finansiella effekter framöver.

Heimstaden Bostad har en stor ekonomisk flexibilitet med en robust balans och är fortfarande väl positionerade för att hantera eventuella negativa effekter som kan uppstå på kort och medellång sikt.

### Risker och riskhantering

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

#### *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.

M

#### *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.

#### *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 intäktstillflöde.

#### *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 driftsoptimering 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	3 288 185
årets resultat	250 156
	<hr/>
	3 538 341
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	3 538 341
	<hr/>
	3 538 341

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

AL

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	2	4 447 386	4 326 323
Driftkostnader	4	<u>-3 312 253</u>	<u>-2 108 462</u>
<b>Driftöverskott före avskrivningar</b>	3, 5	1 135 133	2 217 861
Övriga rörelseintäkter		28 688	0
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		-464 574	-427 147
<b>Rörelseresultat</b>		699 247	1 790 714
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella kostnader	6	-306 713	-369 173
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		392 534	1 421 541
<b>Resultat före skatt</b>		392 534	1 421 541
Skatt på årets resultat	7	<u>-142 378</u>	<u>-221 777</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>250 156</b>	<b>1 199 764</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		250 156	1 199 764
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>250 156</b>	<b>1 199 764</b>

AC

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	48 333 522	47 759 511
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	9	2 998 181	1 159 356
		<u>51 331 703</u>	<u>48 918 867</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	10	38 553	38 553
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 370 256</b>	<b>48 957 420</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		33 413	0
Aktuell skattefordran		167 180	85 315
Övriga fordringar		166	1 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 639	59 704
		<u>272 398</u>	<u>146 185</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>272 398</b>	<b>146 185</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>51 642 654</b>	<b>49 103 605</b>

*AL*

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		3 288 185	2 088 421
Årets resultat		250 156	1 199 764
		<u>3 538 341</u>	<u>3 288 185</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 638 341</b>	<b>3 388 185</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	391 899	356 851
		<u>391 899</u>	<u>356 851</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	33 597 673	33 597 673
Skulder till koncernföretag	14	10 802 976	10 318 820
		<u>44 400 649</u>	<u>43 916 493</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 252 746	131 018
Skulder till koncernföretag		1 100 850	528 489
Övriga skulder		23 558	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		834 611	764 570
		<u>3 211 766</u>	<u>1 442 077</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>51 642 654</b>	<b>49 103 605</b>

AS

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	100 000	2 088 420	2 188 420
Årets resultat		1 199 764	1 199 764
Eget kapital 2020-12-31	100 000	3 288 185	3 388 185
Årets resultat		250 156	250 156
Eget kapital 2021-12-31	100 000	3 538 341	3 638 341

Aktiekapitalet var per 2021-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

AL

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott före avskrivningar		1 135 133	2 217 861
Övriga rörelseintäkter		28 688	0
Erlagd ränta		-306 713	-369 173
Betald inkomstskatt		-189 195	3 068
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		667 913	1 851 756
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 348	-1 123
Förändring av kortfristiga skulder		1 197 328	-156 770
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		1 820 893	1 693 862
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 877 410	-2 490 545
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-2 877 410	-2 490 545
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		1 056 517	796 683
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		1 056 517	796 683
<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.

AL

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Heimstaden Gökboet 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.

#### *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 räkenskapsenliga avskrivningar desamma som skattemässiga avskrivningar. Vad gäller byggnader och anpassningar avseende byggnader görs skattemässiga avskrivningar med 2 %.

*AL*

### *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 % (föregående år 21,4 %). 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.

AL

### **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.

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 som är av värdehöjande karaktär aktiveras. 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 2020 och 2021 värderats av Newsec respektive 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.

AL

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.

#### **Likvida medel**

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfalldag 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 AB.

#### **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 ej IFRS 23 vilket innebär att låneutgifter kostnadsförs 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.

*AS*

### **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, ett dotterbolag till Heimstaden AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd.

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

### **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 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

Utifrån senaste balansdags låneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om 336 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 2021 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 2022 bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller även svenska regelverk.

*Ar*

Noter till resultaträkningen

Not 2	Hysesintäkter	2021	2020
	Hysesintäkter	4 447 386	4 326 323
Av årets hyresintäkter avser 100% bostadshyror och 0% kommersiella kontrakt.			
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:			
	Mindre än 1 år	1 144 406	1 101 770
	1-5 år	0	0
	Mer än 5 år	0	0
		<u>1 144 406</u>	<u>1 101 770</u>

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

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2021	2020
	Hysesintäkter	0	0
	Inköp fastighets- och ekonomisk förvaltning	-524 474	-487 209

Not 4	Driftkostnader	2021	2020
	Drift	-1 451 334	-1 336 087
	Underhåll	-1 381 452	-328 910
	Fastighetsskatt	-86 281	-84 511
	Fastighetsadministration	-393 186	-358 955
		<u>-3 312 253</u>	<u>-2 108 462</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, varav 1 kvinnor.

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Not 6	Finansiella kostnader	2021	2020
	Räntekostnader	-306 713	-369 173
	<i>h</i>	<u>-306 713</u>	<u>-369 173</u>

Not 7	Skatt på årets resultat	2021	2020
	Aktuell skatt	-107 330	-190 965
	Uppskjuten skatt	-35 048	-30 812
		<u>-142 378</u>	<u>-221 777</u>

**Avstämning mellan aktuell inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt**

Redovisat resultat före skatt	392 534	1 421 541
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	-80 862	-304 210
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0	48 966
Utnyttjat ränteavdrag från tidigare år	17 310	0
Överföring negativt räntenetto inom koncernen	-63 170	0
Skattemässiga överavskrivningar	19 391	15 744
Förändring av skattemässigt underskott	0	48 535
Övriga skattemässiga justeringar	2	0
	<u>-107 330</u>	<u>-190 965</u>

**Noter till balansräkningen**

Not 8	Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	50 185 953	47 673 889
	Omklassificeringar	1 038 585	2 512 064
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>51 224 538</u>	<u>50 185 953</u>
	Ingående avskrivningar	-2 426 441	-1 999 294
	Årets avskrivningar	-464 574	-427 147
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 891 015</u>	<u>-2 426 441</u>
	Utgående redovisat värde	48 333 522	47 759 511
	Redovisat värde byggnader	40 889 553	40 315 542
	Redovisat värde mark	7 443 969	7 443 969
		<u>48 333 522</u>	<u>47 759 511</u>
	Uppgift om verkligt värde	92 100 000	86 700 000

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Stad</i>
Göken 7	Ystad

Not 9	Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 159 356	1 180 875
	Årets investeringar	2 877 410	2 490 545
	Omklassificeringar	-1 038 585	-2 512 064
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 998 181</u>	<u>1 159 356</u>

M

<b>Not 10 Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående fordringar	38 553	32 781
Tillkommande fordringar	0	5 772
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade fordringar	<u>38 553</u>	<u>38 553</u>

**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.

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	33 413	0
Reservering för osäkra fordringar	0	0
Hyses- och kundfordringar netto	<u>33 413</u>	<u>0</u>
Fordringar hos koncernföretag	<u>38 553</u>	<u>38 553</u>
	71 966	38 553
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	1 252 746	131 018
Skulder till koncernföretag	11 903 826	10 847 309
Skulder till kreditinstitut	<u>33 597 673</u>	<u>33 597 673</u>
	46 754 245	44 576 000

<b>Not 12 Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	<u>391 899</u>	<u>356 851</u>
	391 899	356 851
Ingående balans	356 851	326 039
Förändring enligt resultaträkningen	35 048	30 812
Utgående balans	391 899	356 851

<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Amortering inom 1 år	0	0
Amortering inom 2 till 5 år	0	0
Amortering efter 5 år	<u>33 597 673</u>	<u>33 597 673</u>
<i>AL</i>	33 597 673	33 597 673

Not 14 Skulder till koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Ingående lån	10 318 820	9 769 336
Nya lån	484 156	549 484
Amorteringar	0	0
	<u>10 802 976</u>	<u>10 318 820</u>

#### Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	34 190 000	34 190 000
Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 16 Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser	0	0
Varav till förmån för koncernföretag	0	0

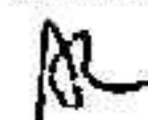
#### Not 17 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Högaborg AB, org nr 556749-2052, med säte i Malmö. Heimstaden Högaborg 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

Under februari 2022 inleddes invasionen av Ukraina vilket har påverkat den finansiella världsmarknaden. Kriget i Ukraina har per idag inte haft någon direkt påverkan på företagets finansiella ställning och resultat men skulle effekterna, med hög inflation och stigande räntor, bli långvariga kan det komma att påverka.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den 24 maj 2022.



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

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	3 288 185
årets resultat	250 156
	<hr/>
	3 538 341

Styrelsen föreslår att:  
i ny räkning överföres

	3 538 341
	<hr/>
	3 538 341

Malmö 2022-05-24



Helge Krogsbøl  
Ordförande

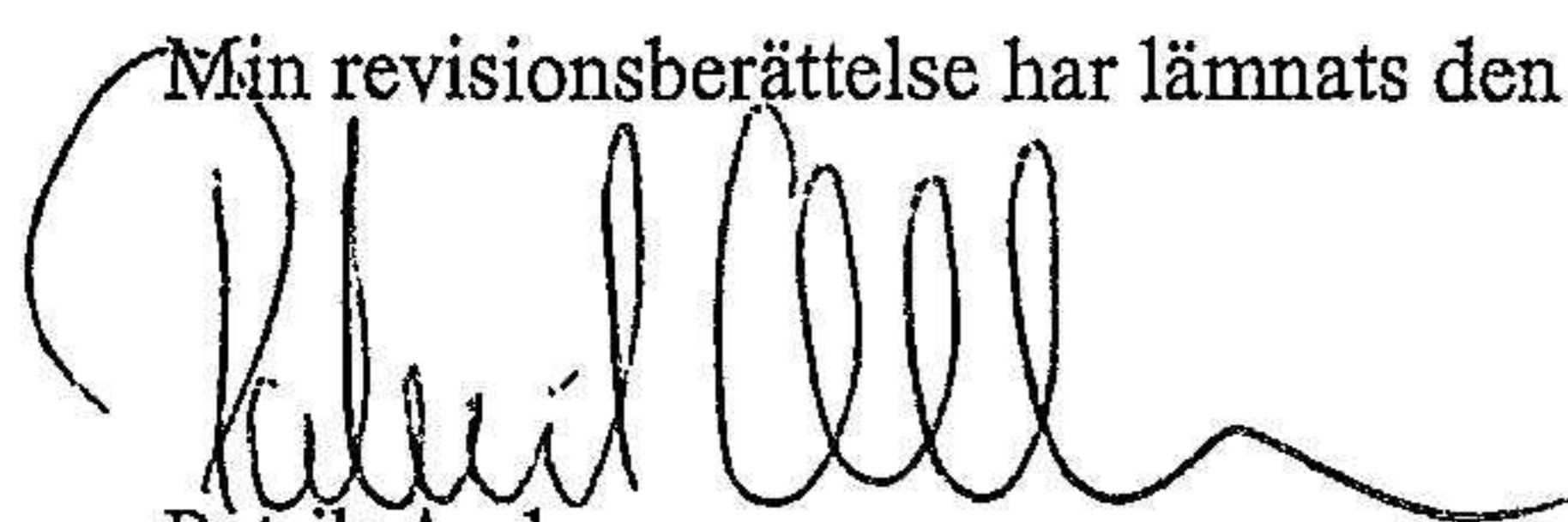


Maria Petersson  
Styrelseledamot



Marcus Olsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24<sup>31</sup> maj 2022.



Patrik Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Heimstaden Gökboet AB  
Org.nr. 556791-8361

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Gökboet AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Gökboet ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Heimstaden Gökboet AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Gökboet AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Heimstaden Gökboet AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

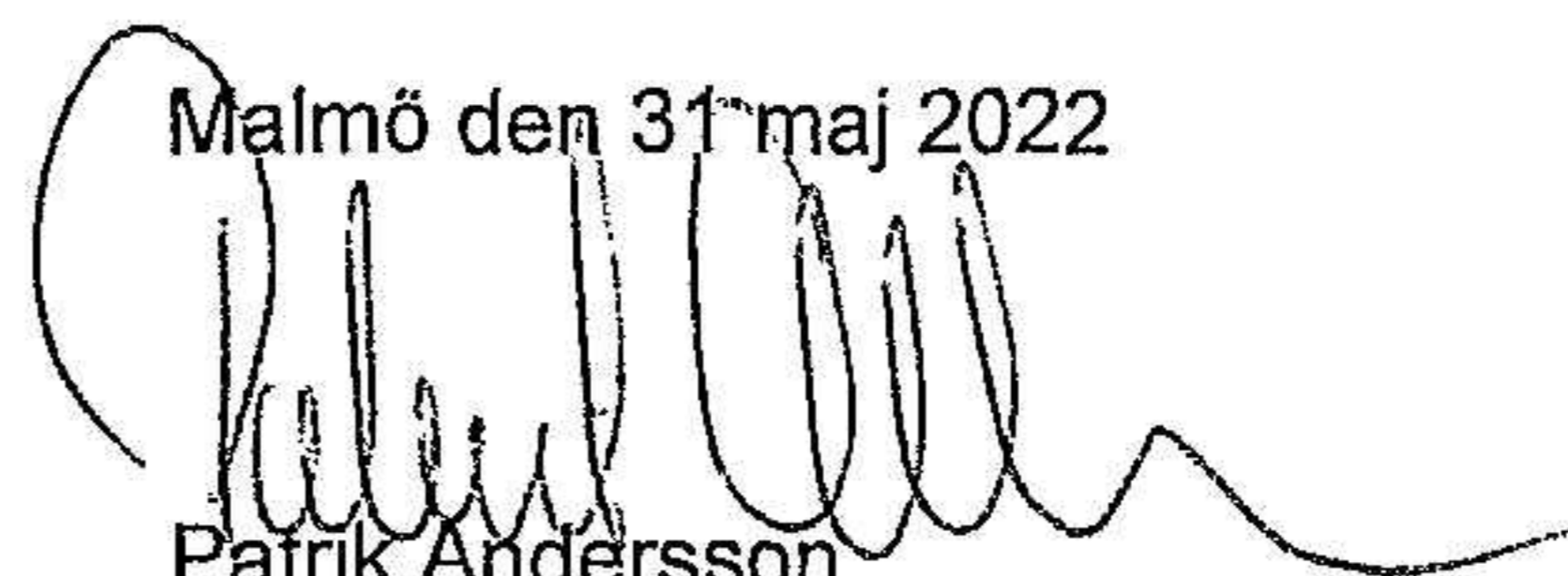
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 31 maj 2022



Patrik Andersson

Auktoriserad revisor