

**Årsredovisning**  
**för**  
**Heimstaden Drotsen AB**  
Org.nr. 559213-3879

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

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

Malmö 2023-06-30



.....  
Tobias Grönvall

2023072104602

# Årsredovisning

## för

### Heimstaden Drotsen AB

Org.nr. 559213-3879

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 Drotsen AB**  
**Org.nr. 559213-3879**

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

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

### Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	22 396 959	21 808 487	21 751 722	0
Resultat efter finansiella poster	15 786 352	15 788 474	15 565 367	-568 658
Balansomslutning	351 353 006	335 933 033	324 753 134	293 994 716
Justerad soliditet*	5,8%	9,8%	30,4%	-

\*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 Drotsen AB**  
**Org.nr. 559213-3879**

*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 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 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	12 768 226
årets resultat	-3 839 582
	<hr/>
	8 928 643
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	8 928 643
	<hr/>
	8 928 643

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

Heimstaden Drotsen AB  
Org.nr. 559213-3879

<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	22 396 959	21 808 487
Driftkostnader	4	<u>-1 509 220</u>	<u>-2 076 426</u>
<b>Driftöverskott före avskrivningar</b>	<b>3, 5</b>	<b>20 887 739</b>	<b>19 732 061</b>
Övriga rörelseintäkter		0	135 540
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		-1 248 338	-1 248 338
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 639 401</b>	<b>18 619 263</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 104	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-3 855 152</u>	<u>-2 830 789</u>
		<b>-3 853 048</b>	<b>-2 830 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 786 352</b>	<b>15 788 474</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-19 397 433	-18 379 340
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 611 081</b>	<b>-2 590 866</b>
Skatt på årets resultat	8	<u>-228 502</u>	<u>-599 846</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 839 582</b>	<b>-3 190 712</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-3 839 582	-3 190 712
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-3 839 582</b>	<b>-3 190 712</b>

2023072104605

Heimstaden Drotsen AB  
Org.nr. 559213-3879

<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	297 659 381	298 829 017
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	7 533 914	4 412 673
Inventarier	11	452 538	531 240
		<u>305 645 832</u>	<u>303 772 930</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	12	667 553	667 553
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>306 313 385</b>	<b>304 440 483</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		43 141 442	31 492 409
Aktuell skattefordran		1 789 249	0
Övriga fordringar		5 918	141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 012	0
		<u>45 039 621</u>	<u>31 492 550</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>45 039 621</b>	<b>31 492 550</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>351 353 006</b>	<b>335 933 033</b>

2023072104606

Heimstaden Drotsen AB  
Org.nr. 559213-3879

<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		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		12 768 226	15 958 938
Årets resultat		-3 839 582	-3 190 712
		<u>8 928 643</u>	<u>12 768 226</u>
<b>Summa eget kapital</b>		8 978 643	12 818 226
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	417 433	188 932
		<u>417 433</u>	<u>188 932</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15	341 549 426	318 195 483
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		18 499	1 100 942
Skulder till koncernföretag		389 004	0
Aktuell skatteskuld		0	2 113 421
Övriga skulder		0	1 362 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	153 034
		<u>407 503</u>	<u>4 730 392</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>351 353 006</b>	<b>335 933 033</b>

2023072104607

**Heimstaden Drotsen AB**  
**Org.nr. 559213-3879**

## Rapport över förändring av eget kapital

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>15 958 938</b>	<b>16 008 938</b>
Årets resultat		-3 190 712	-3 190 712
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>12 768 226</b>	<b>12 818 226</b>
Årets resultat		-3 839 582	-3 839 582
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>8 928 643</b>	<b>8 978 643</b>

Aktiekapitalet var per 2022-12-31 fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

2023072104608

Heimstaden Drotsen AB  
Org.nr. 559213-3879

### Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftöverskott före avskrivningar	20 887 739	19 732 061
Övriga rörelseintäkter	0	135 540
Erhållen ränta mm	2 104	0
Erlagd ränta	-3 855 152	-2 830 789
Betald inkomstskatt	-3 902 670	-2 515 810
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	13 132 020	14 521 002
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-108 789	92 716
Förändring av kortfristiga skulder	-2 598 472	-4 902 357
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	10 424 760	9 711 361
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-3 121 241	-2 503 702
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-3 121 241	-2 503 702
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	-7 303 519	-7 207 659
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-7 303 519	-7 207 659
<b>Förändring av likvida medel</b>	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	<hr/>	<hr/>
<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.

Heimstaden Drotsen AB  
Org.nr. 559213-3879

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

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

#### *Hållbarhetsrapport*

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

#### *Grunder för redovisningen*

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

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

#### *Uppställningsform*

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

#### *Intäkter*

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

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

#### *Avskrivningar*

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

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

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

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

**Heimstaden Drotsen AB**

**Org.nr. 559213-3879**

***Nedskrivningar***

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

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

***Finansiella kostnader***

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

***Inkomstskatter***

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

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

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

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

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

***Leasingavtal***

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

***Förvaltningsfastigheter***

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

**Heimstaden Drotsen AB**  
**Org.nr. 559213-3879**

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.

#### ***Inventarier***

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar och med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

#### ***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.

**Heimstaden Drotsen AB**  
**Org.nr. 559213-3879**

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 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.

**Heimstaden Drotsen AB**  
**Org.nr. 559213-3879**

### ***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 1 955 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.

2023072104614

**Heimstaden Drotsen AB**  
**Org.nr. 559213-3879**

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Hyresintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hyresintäkter	22 396 959	21 808 487
Av årets hyresintäkter avser 0% bostadshyror och 100% kommersiella kontrakt.		
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
Mindre än 1 år	12 230 879	22 380 660
1-5 år	0	11 098 355
Mer än 5 år	0	0
	<u>12 230 879</u>	<u>33 479 015</u>

**Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen**

Koncernintern försäljning eller koncerninterna inköp har inte förekommit.

<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Drift	-65 020	-616 426
Underhåll	-4 200	0
Fastighetsskatt	-1 440 000	-1 460 000
Fastighetsadministration	0	0
Managementtjänster	0	0
	<u>-1 509 220</u>	<u>-2 076 426</u>

**Not 5 Personal, styrelse och revisorer**

**Personal**

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

**Styrelse**

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 2 (2), varav 0 (0) kvinnor.

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden AB (publ).

<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter	2 104	0
	<u>2 104</u>	<u>0</u>

**Heimstaden Drotsen AB**  
**Org.nr. 559213-3879**

<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Räntekostnader	-35 991	-21 198
	Räntekostnader till koncernföretag	-3 819 161	-2 809 591
		<u>-3 855 152</u>	<u>-2 830 789</u>

<b>Not 8</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Aktuell skatt	0	-434 844
	Uppskjuten skatt	-228 502	-165 002
		<u>-228 502</u>	<u>-599 846</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

Redovisat resultat före skatt	-3 611 081	-2 590 866
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	743 883	533 718

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-7 133	-4 367
Ej skattepliktiga intäkter	433	0
Överföring negativt räntenetto inom koncernen	-694 501	0
Förändring av skattemässigt underskott	0	-486 403
Övriga skattemässiga justeringar	-271 184	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-642 794
	<u>-228 502</u>	<u>-599 846</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 9</b>	<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	303 735 167	303 735 167
	Omklassificeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>303 735 167</u>	<u>303 735 167</u>
	Ingående avskrivningar	-4 906 150	-3 736 514
	Årets avskrivningar	-1 169 636	-1 169 636
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 075 786</u>	<u>-4 906 150</u>
	Utgående redovisat värde	297 659 381	298 829 017
	Redovisat värde byggnader	227 851 429	229 021 065
	Redovisat värde mark	69 807 952	69 807 952
		<u>297 659 381</u>	<u>298 829 017</u>
	Uppgift om verkligt värde	309 884 000	321 000 000

**Fastighetsbeteckning**  
Drotsen I

**Stad**  
Malmö

**Heimstaden Drotsen AB**  
**Org.nr. 559213-3879**

<b>Not 10 Pågående investeringar förvaltningsfastigheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	4 412 673	1 908 971
Årets investeringar	3 121 241	2 503 702
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 533 914</u>	<u>4 412 673</u>

<b>Not 11 Inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	787 020	787 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>787 020</u>	<u>787 020</u>
Ingående avskrivningar	-255 781	-177 079
Årets avskrivningar	-78 702	-78 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-334 483</u>	<u>-255 781</u>
Utgående redovisat värde	452 538	531 240

<b>Not 12 Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående fordringar	667 553	568 658
Tillkommande fordringar	0	98 895
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade fordringar	<u>667 553</u>	<u>667 553</u>

**Not 13 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>43 808 995</u>	<u>32 159 962</u>
	43 808 995	32 159 962
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	18 499	1 100 942
Skulder till koncernföretag	<u>341 938 430</u>	<u>318 195 483</u>
	341 956 929	319 296 425

<b>Not 14 Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	<u>417 433</u>	<u>188 932</u>
	417 433	188 932
Ingående balans	188 932	23 929
Förändring enligt resultaträkningen	<u>228 502</u>	<u>165 002</u>
Utgående balans	417 433	188 932

**Heimstaden Drotsen AB**  
**Org.nr. 559213-3879**

<b>Not 15</b>	<b>Skulder till koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående lån	318 195 483	297 006 552
	Nya lån	23 353 943	21 188 931
	Amorteringar	0	0
		<u>341 549 426</u>	<u>318 195 483</u>

**Övriga noter**

<b>Not 16</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	200 000 000	200 000 000
	Varav till förmån för koncernföretag	200 000 000	200 000 000

<b>Not 17</b>	<b>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 Drotsen AB  
Org.nr. 559213-3879

Not 20 Förslag till disposition av bolagets vinst

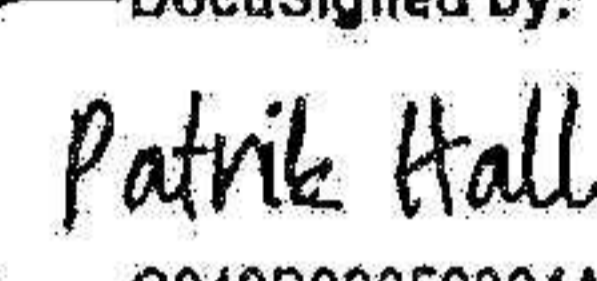
Till årsstämmans förfogande står:

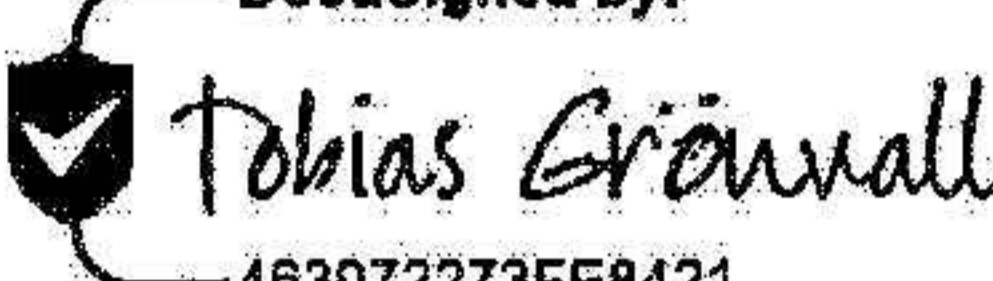
balanserat resultat	12 768 226
årets resultat	-3 839 582
	<hr/>
	8 928 643

Styrelsen föreslår att:  
i ny räkning överföres

	8 928 643
	<hr/>
	8 928 643

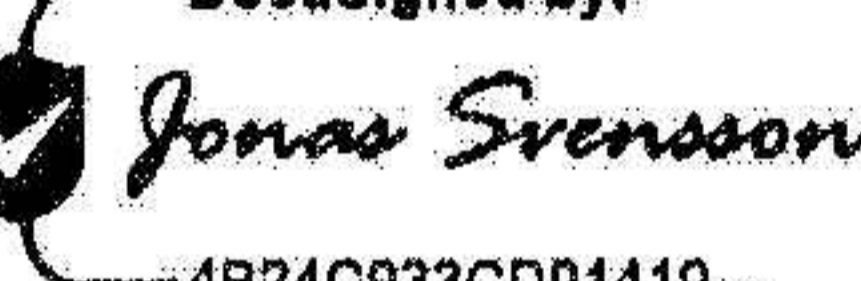
Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:  
  
Patrik Hall  
6042B32852384A5...  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
TODIAS GRÖNVALL  
463972273FE8421...  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
4B24C933CD91419...  
Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: BE809B650DC844DE98783E8B3EB16302

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: 173 HST i Skåne AB ver 2.pdf, 223 HST Investment AB ver 2.pdf, 293 HST ...

Country:

Operations:

Source Envelope:

Document Pages: 164

Signatures: 33

Envelope Originator:

Certificate Pages: 3

Initials: 0

Isabel Lindeberg Bandstein

AutoNav: Enabled

Engelbrektsgatan 9-11

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm, 114 32

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

isabel.lindeberg.bandstein@heimstaden.com

IP Address: 185.225.48.109

**Record Tracking**

Status: Original

Holder: Isabel Lindeberg Bandstein

Location: DocuSign

24 May 2023 | 11:58

isabel.lindeberg.bandstein@heimstaden.com

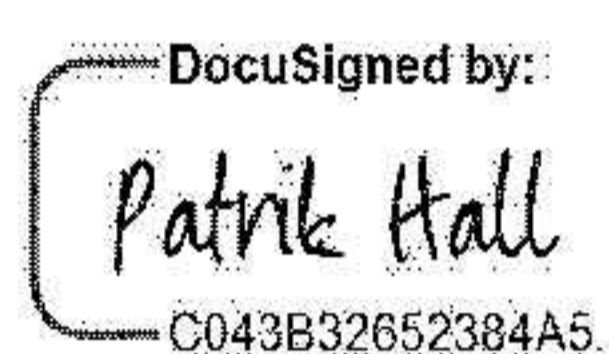
**Signer Events**

Patrik Hall

Patrik.Hall@heimstaden.com

CEO

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)**Signature**

DocuSigned by:  
  
 C043B32652384A5...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 178.31.199.12

**Timestamp**

Sent: 24 May 2023 | 12:14

Viewed: 24 May 2023 | 12:20

Signed: 24 May 2023 | 12:27

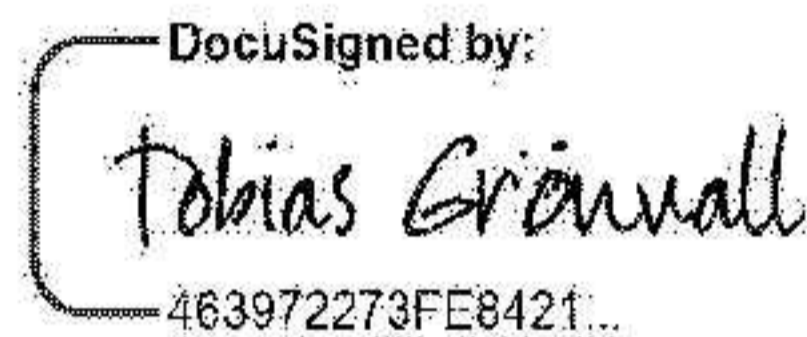
**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Tobias Grönvall

tobias.gronvall@heimstaden.com

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

DocuSigned by:  
  
 463972273FE8421...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 78.77.171.145

Sent: 24 May 2023 | 12:14

Viewed: 24 May 2023 | 12:48

Signed: 24 May 2023 | 12:48

**Signature Provider Details:**Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client  
ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -  
SI1Signature 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: 49964d2b-c762-5270-8ce6-5e4147af1d98

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 24 May 2023 | 12:47

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

## Signer Events

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 Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

### 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: a763b57e-5be4-5fd1-b7ea-afd5c465cb26  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 24 May 2023 | 14:33

#### 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: a763b57e-5be4-5fd1-b7ea-afd5c465cb26  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 24 May 2023 | 16:17

#### 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: d40a7f4f-cb5d-5289-86b2-8b771e8fd83d  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 24 May 2023 | 16:29

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

## Signature

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

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 83.140.26.192

## Timestamp

Sent: 24 May 2023 | 12:48

Viewed: 24 May 2023 | 14:33

Signed: 24 May 2023 | 16:27

## 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

24 May 2023 | 12:14

**Envelope Summary Events**

Certified Delivered  
Signing Complete  
Completed

**Status**

Security Checked  
Security Checked  
Security Checked

**Timestamps**

24 May 2023 | 14:33  
24 May 2023 | 16:27  
24 May 2023 | 16:27

**Payment Events****Status****Timestamps**



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Drotsen AB, org.nr 559213-3879

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Drotsen 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 Drotsen 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 Drotsen 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 Drotsen 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 Drotsen 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 räkenskaper. 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

2023072104621

Penneo document key: WY8NU-M4E8L-ESQH5-VEE13-745WI-5WZ5P

# 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: 83.140.xxx.xxx

2023-05-24 14:43:42 UTC



2023072104622

Penneo dokumentnyckel: WV8NU-M4E8L-ESQH5-VEE13-745WI-5W25P

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>