

Årsredovisning

för

Heimstaden Investment II AB

Org.nr. 559386-6949

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	14

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Investment II AB.

intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2024-06-10.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-06-10



Thomas Hansen

2024071501452

Årsredovisning
för
Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	14

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast egendom och fastighetsägande bolag samt därmed förenlig verksamhet.

Flerårsjämförelse

	2023-01-01	2022-06-28
	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-14 007	0
Balansomslutning	39 292	25 000

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden AB, org nr 556670-0455, med säte i Malmö. Heimstaden AB (publ), org. nr 556670-0455 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Risker och riskhantering

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

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.

Heimstadenss 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.

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

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	15 000
årets resultat	-708
	14 292

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	14 292
	14 292

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

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

Resultaträkning

		2023-01-01	2022-06-28
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-14 700	0
Rörelseresultat		-14 700	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	693	0
Resultat efter finansiella poster		-14 007	0
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		13 299	0
Resultat före skatt		-708	0
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat		-708	0
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-708	0
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		-708	0

2024071501455

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Fordringar hos koncernföretag	6	28 299	0
Summa anläggningstillgångar		28 299	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7		
Fordringar hos koncernföretag	8	10 993	25 000
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		10 993	25 000
Summa tillgångar		39 292	25 000

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

Not

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

15 000

0

Årets resultat

-708

0

14 292

0

Summa eget kapital

39 292

25 000

Kortfristiga skulder

Summa eget kapital och skulder

39 292

25 000

2024071501457

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Bolagsbildning	25 000	0	25 000
Eget kapital 2022-12-31	25 000	0	25 000
Erhållna aktieägartillskott		15 000	15 000
Årets resultat		-708	-708
Eget kapital 2023-12-31	25 000	14 292	39 292

Aktiekapitalet var per 2023-12-31 fördelat på 25 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 1 kr per aktie.

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

Kassaflödesanalys

	2023-01-01	2022-06-28
Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-14 700	0
Erhållen ränta mm	693	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 007	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 007	0
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Aktiekapital	0	25 000
Erhållna aktieägartillskott	15 000	0
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	-993	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 007	0
Förändring av likvida medel	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

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

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Heimstaden Investment II ABs verksamhet omfattar att bedriva fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

Hållbarhetsrapport

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

Grunder för redovisningen

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

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

Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Nedskrivningar

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar provas 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.

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

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.

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

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

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

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.

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.

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

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 0 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 2023 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Inköp managementtjänster	-12 500	0
		-12 500	0

Not 3 Personal, styrelse och revisorer

Personal

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

Styrelse

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 3 (3), varav 0 (0) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden AB (publ).

Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter från koncernföretag	693	0
		693	0

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

Not 5	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	0	0
		0	0
	Avstämning av effektiv skatt		
	Redovisat resultat före skatt	-708	0
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	146	0
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-288	0
	Skattemässig justering ränteavdrag	143	0
		0	0

Noter till balansräkningen

Not 6	Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående fordringar	0	0
	Tillkommande fordringar	28 299	0
	Avgående fordringar	0	0
	Utgående ackumulerade fordringar	28 299	0

Not 7 Finansiella instrument

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

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	39 292	25 000
	39 292	25 000
Finansiella skulder	0	0

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0

Not 9	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Borgensförbindelser	0	0

Heimstaden Investment II AB
Org.nr. 559386-6949

Not 10 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden AB, org nr 556670-0455, med säte i Malmö. Heimstaden AB (publ), org. nr 556670-0455 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.

Not 11 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Not 12 Förslag till disposition av bolagets vinst

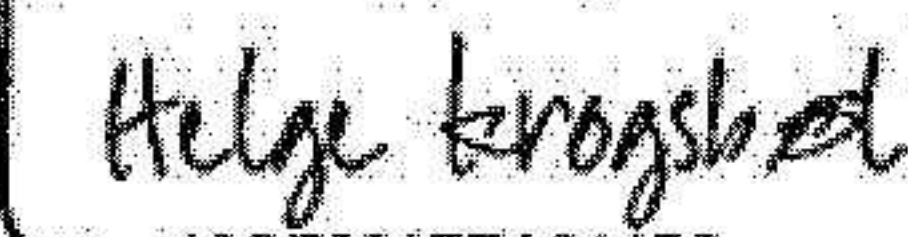
Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	15 000
årets resultat	-708
	14 292

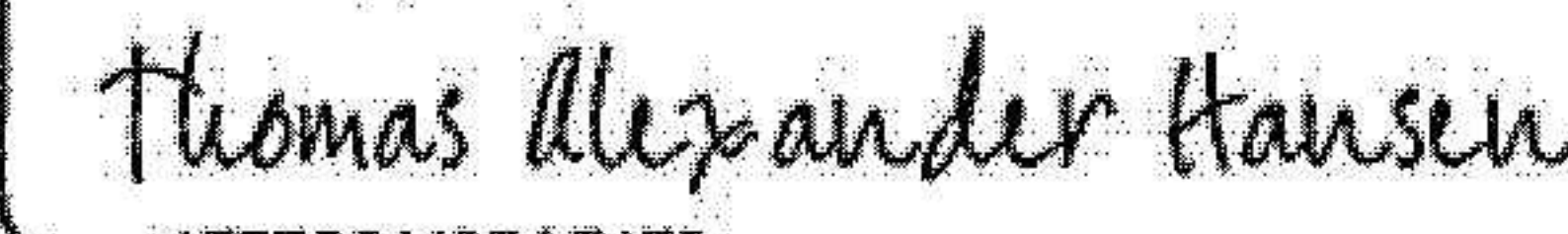
Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	14 292
	14 292

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

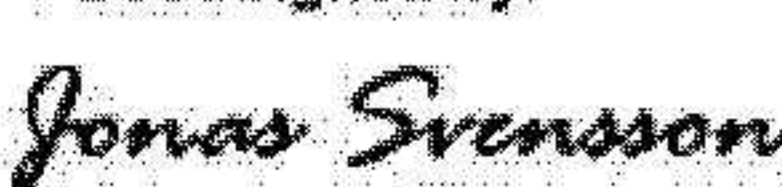
DocuSigned by:

10CE091FEA614B3...
Helge Krogsbøl
Ordförande
DocuSigned by:

Christian Flatmark
Styrelseledamot

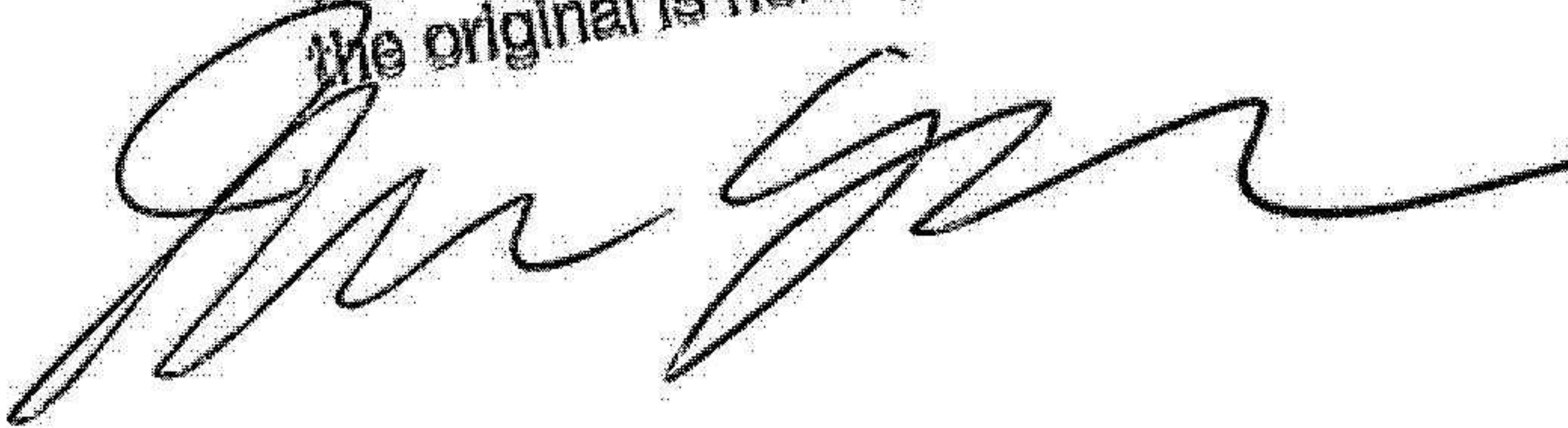
DocuSigned by:

1F7EC8443BAF4F2...
Thomas Hansen
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

4B24C833CD01419...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

The copy's conformity with
the original is hereby certified.





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Investment II AB, org.nr 559386-6949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Investment II AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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



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 Investment II AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 Investment II 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 försumelse 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

Jonas Svensson
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

2024071501468

Certificate Of Completion

Envelope Id: 19AECF718A1445B2926F626522D205C8

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: försättsblad EY.docx, 582 ÅR 2023 Heimstaden Investment II AB.pdf, 582 ...

Source Envelope:

Document Pages: 17

Signatures: 5

Certificate Pages: 6

Initials: 0

AutoNav: Enabled

Envelope Originator:

Envelope Stamping: Enabled

Tobias Ejnarsson

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

Östra Promenaden 7 A

Malmö, 211 28

tobias.ejnarsson@heimstaden.com

IP Address: 83.253.44.127

Record Tracking

Status: Original

Holder: Tobias Ejnarsson

Location: DocuSign

4/23/2024 3:07:53 PM

tobias.ejnarsson@heimstaden.com

Signer Events

Henrik Hultquist
Henrik.Hultquist@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed

Using IP Address: 147.161.188.106

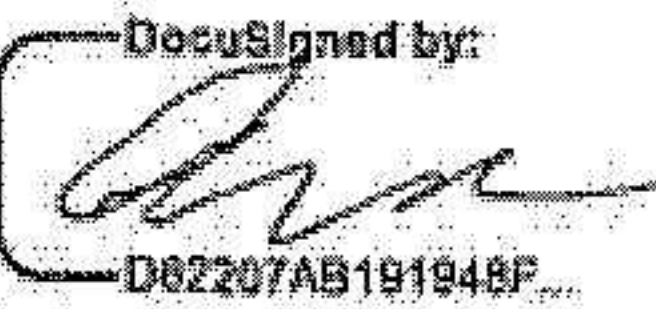
Timestamp

Sent: 4/23/2024 3:11:58 PM
Viewed: 4/23/2024 3:12:34 PM
Signed: 4/23/2024 3:14:54 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/23/2024 3:12:34 PM
ID: 8b563e33-fce8-45a7-a066-1fcffeff9be1

Christian Fladeland
christian.fladeland@heimstaden.com
Co-CEO
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 4/23/2024 3:14:59 PM
Viewed: 4/24/2024 4:07:31 PM
Signed: 4/24/2024 4:07:40 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 193.91.207.220

Authentication Details

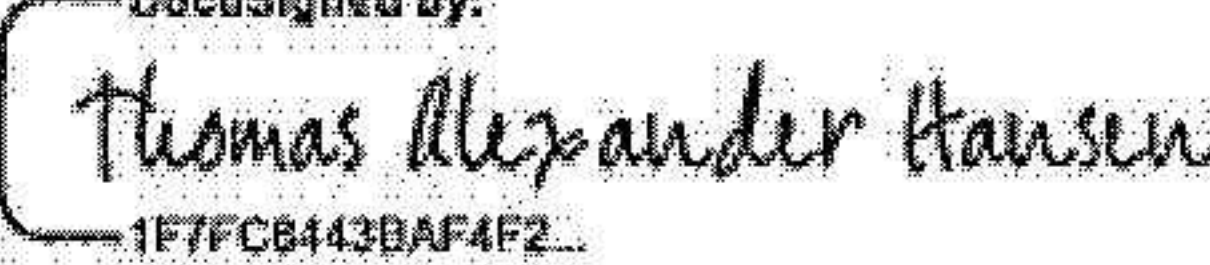
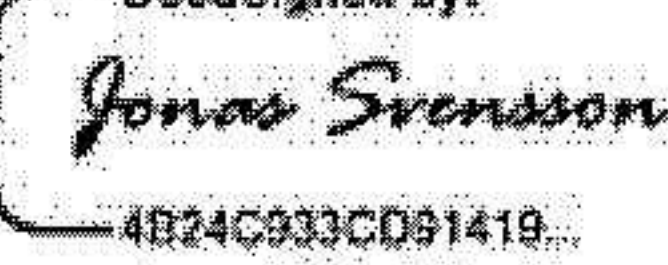
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: MitID
Transaction Unique ID: 69f3c889-46d1-5cf9-b219-347a232de1c8
Country or Region of ID: DK
Result: Passed
Performed: 4/24/2024 4:07:18 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: MitID
Transaction Unique ID: 69f3c889-46d1-5cf9-b219-347a232de1c8
Country or Region of ID: DK
Result: Passed
Performed: 4/24/2024 4:08:34 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/3/2023 1:32:33 PM
ID: beddbc2a-a6ce-4e4e-b801-0a33079aa4e7

2024071501469

Signer Events	Signature	Timestamp
Helge Krogsbøl helge.krogsbol@heimstaden.com Ceo Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  10CE091FEA814B3... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 51.175.205.237	Sent: 4/23/2024 3:15:00 PM Viewed: 4/23/2024 8:41:03 PM Signed: 4/23/2024 8:41:24 PM
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef Workflow Name: DocuSign ID Verification Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: BankID Norway Transaction Unique ID: cbe2b1f0-60db-5151-9ec3-6b3305a5ff69 Country or Region of ID: NO Result: Passed Performed: 4/23/2024 8:40:51 PM Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 5/5/2023 10:21:01 AM ID: d112d720-8dcf-43d0-a423-45ef509877f1		
Thomas Alexander Hansen thomas.hansen@heimstaden.com CFO Heimstaden UK Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  1F7FC8443BAF4F2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 95.34.246.174	Sent: 4/23/2024 3:15:00 PM Viewed: 4/23/2024 9:12:20 PM Signed: 4/23/2024 9:12:30 PM
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef Workflow Name: DocuSign ID Verification Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: BankID Norway Transaction Unique ID: 598b59b1-d20d-5e66-82d6-8bb066ca8547 Country or Region of ID: NO Result: Passed Performed: 4/23/2024 9:12:07 PM Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 4/23/2024 9:12:20 PM ID: 7308af22-7914-41dc-b4c0-df7bdbcc061c		
Jonas Svensson jonas.svensson@se.ey.com CEO Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  4B24C933CD91419... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 147.161.188.118	Sent: 4/24/2024 4:07:44 PM Viewed: 4/26/2024 1:04:24 PM Signed: 4/26/2024 1:04:35 PM
Authentication Details Identity Verification Details: Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef Workflow Name: DocuSign ID Verification Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: BankID Sweden Transaction Unique ID: d0cee4cc-a1c9-50ea-b702-6d129ff21ce6 Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 4/26/2024 1:04:08 PM Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 4/26/2024 1:04:24 PM ID: 406f12fd-c82d-45b9-982e-a2ecbcc484bf		
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

Emma Hansson
Emma.Hansson1@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)
Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 4/23/2024 3:14:57 PM
Viewed: 4/23/2024 3:15:48 PM

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent
Certified Delivered
Signing Complete
Completed

Hashed/Encrypted
Security Checked
Security Checked
Security Checked

4/23/2024 3:11:58 PM
4/26/2024 1:04:24 PM
4/26/2024 1:04:35 PM
4/26/2024 1:04:35 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure