

# Årsredovisning

för

## Heimstaden A Lotteriet 4 AB

Org.nr. 559060-5860

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden A Lotteriet 4 AB  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 31 maj 2024.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-06-03



.....  
Tobias Grönvall

2024062823645

# Årsredovisning

## för

### Heimstaden A Lotteriet 4 AB

Org.nr. 559060-5860

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

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

**Heimstaden A Lotteriet 4 AB**

**Org.nr. 559060-5860**

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

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

### Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 262 732	2 089 380	2 086 989	2 094 471	2 009 157
Resultat efter finansiella poster	-73 477	-329 668	487 651	605 099	55 337
Balansomslutning	32 281 529	29 749 807	28 583 602	26 696 578	25 117 000

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden A Konsolidering 1803 Holding AB, org nr 559058-5393, med säte i Malmö. Heimstaden A Konsolidering 1803 Holding AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

### Investeringar

Under räkenskapsåret har bolaget investerat 0 kr i befintliga förvaltningsfastigheter.

### Risker och riskhantering

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

**Heimstaden A Lotteriet 4 AB****Org.nr. 559060-5860***Värdet förändring på fastigheter*

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

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

*Finansierings- och refinansieringsrisk*

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

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

*Ränterisk*

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

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

*Hyresintäkter och hyresutveckling*

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

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

*Fastighets- och underhållskostnader*

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

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

**Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	44 520
årets resultat	1 465 556
	1 510 076
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 510 076
	1 510 076

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

**Heimstaden A Lotteriet 4 AB**  
**Org.nr. 559060-5860**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Hysesintäkter	2	2 262 732	2 089 380
Driftkostnader	4	-1 215 042	-1 854 504
<b>Driftöverskott före avskrivningar</b>	3, 5	1 047 690	234 876
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		-233 222	-201 998
<b>Rörelseresultat</b>		814 468	32 878
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	40 588	217
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-928 533	-362 762
		-887 945	-362 545
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-73 477	-329 668
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 918 749	0
Lämnade koncernbidrag		0	-17 775
		1 918 749	-17 775
<b>Resultat före skatt</b>		1 845 272	-347 443
Skatt på årets resultat	8	-379 716	11 524
<b>Årets resultat</b>		1 465 556	-335 919
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		1 465 556	-335 919
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		1 465 556	-335 919

Heimstaden A Lotteriet 4 AB  
Org.nr. 559060-5860

2024062823647

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	28 394 538	28 169 621
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	0	458 140
		<u>28 394 538</u>	<u>28 627 760</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	11	2 001 842	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 396 380</b>	<b>28 627 760</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 809 873	823 714
Aktuell skattefordran		0	51 074
Övriga fordringar		60 841	239 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 435	8 217
		<u>1 885 149</u>	<u>1 122 047</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 885 149</b>	<b>1 122 047</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 281 529</b>	<b>29 749 807</b>

**Heimstaden A Lotteriet 4 AB**  
**Org.nr. 559060-5860**

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		44 520	380 439
Årets resultat		1 465 556	-335 919
		1 510 076	44 520
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 560 076</b>	<b>94 520</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	3 840 685	3 846 893
		3 840 685	3 846 893
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	14	26 221 912	25 269 628
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		39 741	237 406
Skulder till koncernföretag		52 588	53 578
Aktuell skatteskuld		336 531	0
Övriga skulder		25 622	21 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	204 374	225 832
		658 856	538 766
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 281 529</b>	<b>29 749 807</b>

Heimstaden A Lotteriet 4 AB  
Org.nr. 559060-5860

## Rapport över förändring av eget kapital

2024062823648

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	50 000	280 439	330 439
Erhållna aktieägartillskott		100 000	100 000
Årets resultat		-335 919	-335 919
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>44 520</b>	<b>94 520</b>
Årets resultat		1 465 556	1 465 556
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>1 510 076</b>	<b>1 560 076</b>

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

**Heimstaden A Lotteriet 4 AB**  
**Org.nr. 559060-5860**

<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott före avskrivningar		1 047 690	234 876
Erhållen ränta mm		40 588	217
Erlagd ränta		-928 533	-362 762
Betald inkomstskatt		1 680	-51 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>161 425</b>	<b>-178 744</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		171 982	-33 555
Förändring av kortfristiga skulder		-215 450	253 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>117 957</b>	<b>41 110</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		0	-459 861
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-459 861</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		0	100 000
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-117 957	318 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-117 957</b>	<b>418 750</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

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

Heimstaden A Lotteriet 4 AB  
Org.nr. 559060-5860

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Heimstaden A Lotteriet 4 ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

#### *Hållbarhetsrapport*

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

#### *Grunder för redovisningen*

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

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

#### *Uppställningsform*

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

#### *Intäkter*

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

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

#### *Avskrivningar*

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

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

Byggnader	1%
Anpassningar avseende byggnader	2%
Byggnadsinventarier	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

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

2024062823649

**Heimstaden A Lotteriet 4 AB****Org.nr. 559060-5860*****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 tillgång 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 A Lotteriet 4 AB**  
**Org.nr. 559060-5860**

2024062823650

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

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

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

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

#### **Finansiella instrument**

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

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserats, förfaller eller bolaget tappat 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 A Lotteriet 4 AB****Org.nr. 559060-5860*****Likvida medel***

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

***Koncernkonto***

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Eagle eftersom Eagle 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 Eagle.

***Övriga koncernmellanhavanden***

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

***Låneutgifter***

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

***Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott***

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

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

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

***Avsättningar***

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

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

***Kassaflödesanalys***

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

***Transaktioner med närstående***

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

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

**Heimstaden A Lotteriet 4 AB****Org.nr. 559060-5860*****Viktiga antaganden och bedömningar***

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

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

***Finansiell risk***

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

***Finansiell riskhantering***

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

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

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

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

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

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

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

***Definition av nyckeltal******Nettoomsättning***

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

***Resultat efter finansiella poster***

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

***Balansomslutning***

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

**Heimstaden A Lotteriet 4 AB**

Org.nr. 559060-5860

**Noter till resultaträkningen****Not 2 Hyresintäkter 2023 2022**

Hyresintäkter	2 262 732	2 089 380
---------------	-----------	-----------

Av årets hyresintäkter avser 88% bostadshyror och 12% kommersiella kontrakt.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:

Mindre än 1 år	640 190	643 384
1-5 år	5 327	103 837
Mer än 5 år	0	0
	645 517	747 222

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

**Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen 2023 2022**

Hyresintäkter	999	583
---------------	-----	-----

Inköp fastighetsskötsel	-40 600	-582
-------------------------	---------	------

Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-154 542	-209 388
--	----------	----------

Inköp managementtjänster	0	0
--------------------------	---	---

	-195 142	-209 970
--	----------	----------

**Not 4 Driftkostnader 2023 2022**

Drift	-688 646	-618 510
-------	----------	----------

Underhåll	-327 309	-983 739
-----------	----------	----------

Fastighetsskatt	-44 546	-42 867
-----------------	---------	---------

Fastighetsadministration	-154 542	-209 388
--------------------------	----------	----------

Managementtjänster	0	0
--------------------	---	---

	-1 215 042	-1 854 504
--	------------	------------

**Not 5 Personal, styrelse och revisorer****Personal**

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

**Styrelse**

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

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter 2023 2022**

Ränteintäkter	1 987	217
---------------	-------	-----

Ränteintäkter från koncernföretag	38 601	0
-----------------------------------	--------	---

	40 588	217
--	--------	-----

Heimstaden A Lotteriet 4 AB  
Org.nr. 559060-5860

2024062823652

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader	-789	-453
	Räntekostnader till koncernföretag	-927 744	-362 309
		<u>-928 533</u>	<u>-362 762</u>

Not 8	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	-385 925	0
	Uppskjuten skatt	6 209	11 524
		<u>-379 716</u>	<u>11 524</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

Redovisat resultat före skatt	1 845 272	-347 443
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-380 126	71 573
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	0	1 695
Ej skattepliktiga intäkter	409	45
Ej avdragsgillt negativt räntenetto	0	-61 789
Övriga skattemässiga justeringar	0	0
	<u>-379 716</u>	<u>11 524</u>

**Noter till balansräkningen**

Not 9	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	29 035 114	22 639 775
	Investeringar	0	0
	Omklassificeringar	458 140	6 395 339
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>29 493 253</u>	<u>29 035 114</u>
	Ingående avskrivningar	-865 493	-663 495
	Årets avskrivningar	-233 222	-201 998
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 098 715</u>	<u>-865 493</u>
	Utgående redovisat värde	28 394 538	28 169 621
	Redovisat värde byggnader	22 223 454	21 998 537
	Redovisat värde mark	6 171 084	6 171 084
		<u>28 394 538</u>	<u>28 169 621</u>

Uppgift om verkligt värde 72 200 000 85 000 000

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Stad</i>
Lotteriet 4	Stockholm

Not 10	Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	458 140	6 393 618
	Årets investeringar	0	459 861
	Omklassificeringar	-458 140	-6 395 339
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>458 140</u>

**Heimstaden A Lotteriet 4 AB**  
**Org.nr. 559060-5860**

<b>Not 11</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Tillkommande fordringar	2 001 842	0
	Utgående ackumulerade fordringar	2 001 842	0

**Not 12**    **Finansiella instrument**

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

		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Finansiella tillgångar</b>		
	Fordringar hos koncernföretag	3 811 715	823 714
		3 811 715	823 714
	<b>Finansiella skulder</b>		
	Leverantörsskulder	39 741	237 406
	Skulder till koncernföretag	26 274 500	25 323 206
		26 314 241	25 560 612

<b>Not 13</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	3 840 685	3 846 893
		3 840 685	3 846 893
	Ingående balans	3 846 893	3 858 417
	Förändring enligt resultaträkningen	-6 209	-11 524
	Utgående balans	3 840 685	3 846 893

<b>Not 14</b>	<b>Skulder till koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående lån	25 269 628	24 162 967
	Nya lån	952 284	1 106 661
	Amorteringar	0	0
		26 221 912	25 269 628

<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Upplupna driftskostnader	42 175	39 068
	Förutbetalda hyresintäkter	162 199	186 764
		204 374	225 832

**Övriga noter**

<b>Not 16</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	0	12 946 000
	Varav till förmån för koncernföretag	0	12 946 000

**Heimstaden A Lotteriet 4 AB**  
**Org.nr. 559060-5860**

2024062823653

<b>Not 17</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

**Not 18 Koncernförhållande**

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden A Konsolidering 1803 Holding AB, org nr 559058-5393, med säte i Malmö. Heimstaden A Konsolidering 1803 Holding AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

Heimstaden A Lotteriet 4 AB

Org.nr. 559060-5860

**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.

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

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	44 520
årets resultat	1 465 556
	1 510 076

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	1 510 076
	1 510 076

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:

*Maria Petersson*

B22CDFEDC8C84BE

Maria Petersson

Ordförande

DocuSigned by:

*Tobias Grönvall*

7637CEB7F6C54D7

Tobias Grönvall

Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

*Jonas Svensson*

4B24C933CD91419

Jonas SVENSSON

Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024062823654

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden A Lotteriet 4 AB, org.nr 559060-5860

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden A Lotteriet 4 AB för år 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 A Lotteriet 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Lotteriet 4 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 av Heimstaden A Lotteriet 4 AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Lotteriet 4 AB enligt god revisorsd 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 stallning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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*

4B24C933CD91419..  
Jonas Svensson

Auktoriserad revisor

**Certifikat om färdigställande**

Kuvert-ID: FCEAAA33FDA24F389D65E128FFE06C81

Status: Färdigställda

Ämne: Complete with DocuSign: Vänligen signera bifogade årsredovisningar (29st)

Källkuvert:

Dokumentsidor: 560

Signaturer: 116

Kuvertskapare:

Certifikatsidor: 6

Initialer: 0

Christoffer Viklund

AutoNav: Aktiverat

Östra Promenaden 7 A

Kuverterad stämpling: Aktiverat

Malmö, 211 28

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

christoffer.viklund@heimstaden.com

IP-adress: 194.68.220.144

**Spela in spårning**

Status: Original

Hållare: Christoffer Viklund

Plats: DocuSign

2024-05-28 20:59:48

christoffer.viklund@heimstaden.com

**Signeringshändelser**

Emmy Eriksson

emmy.eriksson@se.ey.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

**Signatur****Färdigställda**

Med IP-adress: 147.161.188.87

**Tidsstämpel**

Skickade: 2024-05-28 21:20:01

Visade: 2024-05-29 08:30:15

Signerade: 2024-05-29 14:21:21

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Godkänt: 2024-05-29 14:11:49

ID: 75cf540a-86c0-4d14-ada1-d848a175844f

Maria Petersson

maria.petersson@heimstaden.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:

Maria Petersson

B22CDFEDC8C84BE...

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 212.247.200.51

Skickade: 2024-05-29 14:21:39

Omskickade: 2024-05-30 16:36:57

Visade: 2024-05-31 11:55:23

Signerade: 2024-05-31 11:56:22

**Autentiseringsuppgifter**

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: dbb386ea-7ada-53cf-b05b-499e2e844281

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 11:55:06

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Godkänt: 2023-03-08 14:44:42

ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

Tobias Grönvall

tobias.gronvall@heimstaden.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:

Tobias Grönvall

7637CEB7F6C54D7...

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 212.247.200.51

Skickade: 2024-05-29 14:21:38

Visade: 2024-05-29 14:41:34

Signerade: 2024-05-29 14:42:22

**Autentiseringsuppgifter**

## Signeringshändelser

## Signatur

## Tidsstämpel

### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: 70f440ef-991e-551b-b719-37ccdedb625c

Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-29 14:41:21

### Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Erbjöds inte via DocuSign

Jonas Svensson

jonas.svensson@se.ey.com

CEO

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:  
*Jonas Svensson*  
4B24C933CD91419

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 155.4.203.100

Skickade: 2024-05-31 11:56:50

Visade: 2024-05-31 12:04:56

Signerade: 2024-05-31 19:05:18

### Autentiseringsuppgifter

#### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: 0bd94344-d616-5bb2-aa16-3fd86f5d11a7

Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 12:04:36

#### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: 0bd94344-d616-5bb2-aa16-3fd86f5d11a7

Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 19:03:31

#### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: d54a79c8-f03d-5480-9597-eb121312127c

Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 19:16:09

### Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2024-05-31 19:03:45

ID: cc7cb8f5-4603-4553-b8d9-2ce43787dc85

## Händelser med undertecknare på plats Signatur

## Tidsstämpel

### Redigerarleveranshändelser

Status

## Tidsstämpel

### Agentleveranshändelser

Status

## Tidsstämpel

### Mellanhandsleveranshändelser

Status

## Tidsstämpel

### Certifierade leveranshändelser

Status

## Tidsstämpel