

Årsredovisning

för

Heimstaden Bostad Invest 12 AB

Org.nr. 559228-4433

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	16

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Bostad Invest 12 AB.
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma
den 30 juni 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-06-30



.....
Tobias Grönvall

2025071809142

Årsredovisning

för

Heimstaden Bostad Invest 12 AB

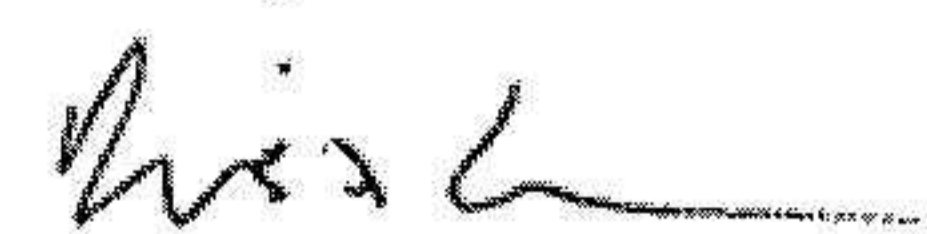
Org.nr. 559228-4433

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	16

KOPIA

Överensstämmer med
original



Lovisa Gunnarsson

16/7 - 25

0705570596

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och bedriver fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	59 688 724	-281 855 287	806 115 878	554 221 527	-622 081 392
Balansomslutning	13 473 697 811	13 627 360 593	13 639 985 649	13 215 066 618	12 274 342 410
Justerad soliditet*	57,9%	57,1%	63,7%	61,5%	31,6%

*Eget kapital med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav dividerat med summa tillgångar med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav.

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rådde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.

Denna räntenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter.

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering med stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt. Den strukturella bostadsbristen, i kombination med begränsad nyproduktion, skapar en fortsatt stark efterfrågan och goda förutsättningar för en hög uthyrningsgrad framöver.

De makroekonomiska faktorerna som de senaste åren kraftigt påverkat fastighetsbranschen har lett till ett ännu större fokus på effektiv förvaltning. Vi har intensifierat vårt arbete med att optimera driften av våra fastigheter, minska kostnader och förbättra servicekvaliteten för våra hyresgäster.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2025, med fortsatt fokus på effektiv och affärsdriven förvaltning, trivsamma boenden, en attraktiv arbetsplats och hållbarhet. Vår ambition är att fortsätta leverera värde till våra intressenter genom att kombinera lönsamhet med ansvarstagande och långsiktighet.

Risker och riskhantering

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

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

Värdet förändring på fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde men upplysning om verkligt värde lämnas i not. Såväl fastighetspecifika 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 intäktstillflöde.

Fastighets- och underhållskostnader

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

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

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	7 785 391 643
årets resultat	13 138 321
	<u>7 798 529 963</u>
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	7 798 529 963
	<u>7 798 529 963</u>

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

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

2025071809145

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-52 398	<u>-60 250</u>
Rörelseresultat		-52 398	-60 250
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	321 169 601	99 769 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-261 428 479</u>	<u>-381 564 663</u>
		59 741 122	-281 795 037
Resultat efter finansiella poster		59 688 724	-281 855 287
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	141 465 737
Lämnade koncernbidrag		<u>-46 550 403</u>	<u>0</u>
		-46 550 403	141 465 737
Resultat före skatt		13 138 321	-140 389 550
Skatt på årets resultat	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		13 138 321	-140 389 550
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		13 138 321	-140 389 550
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa totalresultat		13 138 321	-140 389 550

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

2025071809146

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	7 613 084 103	7 613 084 103
Fordringar hos koncernföretag	8	5 564 656 328	6 010 193 271
		<u>13 177 740 431</u>	<u>13 623 277 374</u>
Summa anläggningstillgångar		13 177 740 431	13 623 277 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		295 957 380	4 083 220
Summa omsättningstillgångar		295 957 380	4 083 220
Summa tillgångar		13 473 697 811	13 627 360 593

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

2025071809147

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		7 785 391 643	7 925 781 193
Årets resultat		13 138 321	-140 389 550
		7 798 529 963	7 785 391 643
Summa eget kapital		7 798 579 963	7 785 441 643
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	10	5 628 517 444	5 841 918 951
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		46 600 403	0
Summa eget kapital och skulder		13 473 697 811	13 627 360 593

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
 Org.nr. 559228-4433

2025071809148

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	50 000	4 904 572 899	4 904 622 899
Erhållna aktieägartillskott		3 021 208 294	3 021 208 294
Årets resultat		-140 389 550	-140 389 550
Eget kapital 2023-12-31	50 000	7 785 391 643	7 785 441 643
Årets resultat		13 138 321	13 138 321
Eget kapital 2024-12-31	50 000	7 798 529 963	7 798 579 963

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

2025071809149

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före avskrivningar		-52 398	-60 250
Erhållen ränta mm		321 169 601	99 769 626
Erlagd ränta mm		-261 428 479	-381 564 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>59 688 724</u>	<u>-281 855 287</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		59 688 724	-281 855 287
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		0	3 021 208 294
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-59 688 724	-2 739 353 007
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-59 688 724	281 855 287
Förändring av likvida medel		-0	-0
Likvida medel vid årets början		<u>0</u>	<u>0</u>
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 Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Heimstaden Bostad Invest 12 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 Carl Gustafs Väg 1, 217 42 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.

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.

2025071809150

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

2025071809151

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.

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 Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

2025071809152

Likvida medel

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

Koncernkonto

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden Bostad AB eftersom Heimstaden Bostad AB är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Heimstaden Bostad AB.

Övriga koncernmellanhavanden

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

Låneutgifter

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

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

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

Avsättningar

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

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

Kassaflödesanalys

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

Transaktioner med närstående

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

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

2025071809153

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.

Finansiell risk

Rysslands invasion av Ukraina har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat och vi har sett ett par år med hög inflation och ökade marknadsräntor. Under 2024 har vi sett att inflationen gått ner till och bitvis landat under Riksbankens inflationsmål på 2%. Detta har medfört räntesänkningar och att vi sett att värdena på bolagets fastighetsinnehav börjat återhämta sig.

Även om det fortsatt råder en geopolitisk oro har den finansiella risken minskat under 2024 och vi ser att marknaden för finansiering genom t.ex. obligationer igen har öppnats upp. Så mycket pekar på att den finansiella risken framåt minskat men kriget i Ukraina pågår fortfarande och det finns alltid en risk att vi igen går in i en osäkrare period.

Finansiell riskhantering

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

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

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

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

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

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 Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

Noter till resultaträkningen

Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Inköp managementtjänster	-50 000	-40 000
		-50 000	-40 000
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 4 (4), varav 4 (3) män.		
	Revisorer		
	Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).		
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter	569 908	0
	Ränteintäkter från koncernföretag	186 555 654	99 769 626
	Övriga finansiella intäkter	134 044 039	0
		321 169 601	99 769 626
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader	0	-141 405 737
	Räntekostnader till koncernföretag	-173 985 243	-240 158 926
	Övriga finansiella kostnader	-87 443 237	0
		-261 428 479	-381 564 663
Not 6	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	0	0
		0	0
	Avstämning av effektiv skatt		
	Redovisat resultat före skatt	13 138 321	-140 389 550
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-2 706 494	28 920 247
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-412	-52
	Överföring negativt räntenetto inom koncernen	2 706 906	-28 920 196
		0	0

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

Not 7	Andelar i koncernföretag		2024-12-31	2023-12-31
	Företag		Redovisat	Redovisat
	Organisationsnummer	Säte	andel %	värde
	Heimstaden Bostad Invest s.r.o		10 000	
	8 682 658	Prag	100%	
			7 613 084 103	7 613 084 103
			<u>7 613 084 103</u>	<u>7 613 084 103</u>
	Ingående anskaffningsvärde		7 613 084 103	7 491 979 103
	Lämnade tillskott		0	121 105 000
	Utgående anskaffningsvärde		<u>7 613 084 103</u>	<u>7 613 084 103</u>
Not 8	Fordringar hos koncernföretag		2024-12-31	2023-12-31
	Ingående fordringar		6 010 193 271	6 147 984 880
	Avgående fordringar		-445 536 943	-137 791 609
	Utgående ackumulerade fordringar		<u>5 564 656 328</u>	<u>6 010 193 271</u>
Not 9	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.			
			2024-12-31	2023-12-31
	Finansiella tillgångar			
	Andelar i koncernföretag		7 613 084 103	7 613 084 103
	Fordringar hos koncernföretag		5 860 613 708	6 014 276 490
			<u>13 473 697 811</u>	<u>13 627 360 593</u>
	Finansiella skulder			
	Skulder till koncernföretag		<u>5 675 117 847</u>	<u>5 841 918 951</u>
			5 675 117 847	5 841 918 951
Not 10	Skulder till koncernföretag		2024-12-31	2023-12-31
	Ingående lån		5 841 918 951	8 735 322 750
	Nya lån		0	0
	Amorteringar		-213 401 506	-2 893 403 799
	Utgående lån		<u>5 628 517 444</u>	<u>5 841 918 951</u>

2025071809155

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

Övriga noter

11 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0
11 Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	0	0

12 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad 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.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning.

13 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

2025071809156

Heimstaden Bostad Invest 12 AB
Org.nr. 559228-4433

2025071809157

14 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	7 785 391 643
årets resultat	13 138 321
	<hr/>
	7 798 529 963
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	7 798 529 963
	<hr/>
	7 798 529 963

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:
Paul Spina
01CA9CA210134CA...
Paul Spina
Ordförande

Signed by:
Mattis Falkentoft
4E032D28E5A54DB...
Mattis Falkentoft
Styrelseledamot

Signed by:
Thomas Alexander Hansen
6CE9FBA620754A9...
Thomas Hansen
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
7637CEB7F6C54D7...
Tobias Grönvall
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

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



Building a better
working world

2025071809158

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad Invest 12 AB, org.nr 559228-4433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostad Invest 12 AB för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Bostad Invest 12 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Bostad Invest 12 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 Bostad Invest 12 AB för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad Invest 12 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 ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

2025071809160

PENNEO

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

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

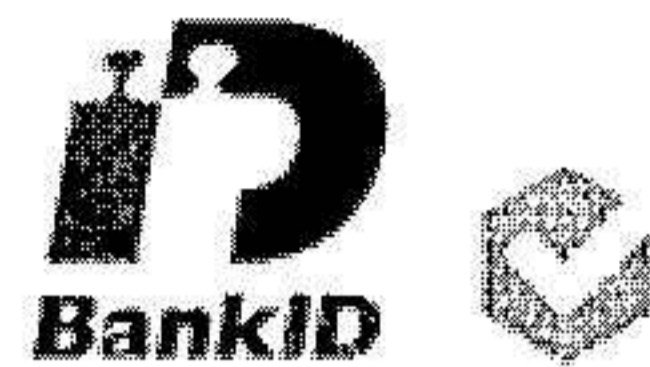
JONAS SVENSSON (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-25 10:55:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: AR8XS-R7A6W-1H4A5-COF56-FNPWL-A3UJU

2025071809161

Certificate Of Completion

Envelope Id: 18AF80BF-40C2-44FB-917D-C91F8C54A388 Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: 173 HST Skåne ÅR 2024.pdf, 293 HST Fastigheter ÅR 2024.pdf, 2542 (419) ...
 Source Envelope:
 Document Pages: 255 Signatures: 71 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 12 Initials: 0 Tobias Ejnarsson
 AutoNav: Enabled Address Redacted
 Envelopeld Stamping: Enabled tobias.ejnarsson@heimstaden.com
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna IP Address: 212.247.200.51

Record Tracking

Status: Original Holder: Tobias Ejnarsson Location: DocuSign
 6/24/2025 4:08:25 PM tobias.ejnarsson@heimstaden.com

Signer Events

Ludvig Göransson
 ludvig.goransson@se.ey.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed
 Using IP Address: 147.161.150.87

Timestamp

Sent: 6/24/2025 4:11:07 PM
 Resent: 6/24/2025 4:47:06 PM
 Viewed: 6/24/2025 4:47:43 PM
 Signed: 6/24/2025 4:50:21 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/24/2025 4:13:51 PM
 ID: efe0af1b-d81d-4261-aca2-4b60187ff8f2

Christer Malmgren
 christer.malmgren@heimstaden.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:

 8EC8187EAD084D2...

Sent: 6/24/2025 4:50:26 PM
 Viewed: 6/24/2025 4:55:28 PM
 Signed: 6/24/2025 4:55:44 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address:
 2a02:1406:1c1:f5e8:8113:f103:6ced:9f67
 Signed using mobile

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: 89654770-a43d-583c-8f81-5f81d11abc99
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/24/2025 4:55:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/24/2025 4:55:28 PM
 ID: ee9d96b2-e20b-4d6c-bc38-350690dc330a

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

DocuSigned by:

 052207AB191946F...

Sent: 6/24/2025 4:50:26 PM
 Viewed: 6/24/2025 4:56:50 PM
 Signed: 6/24/2025 4:57:07 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 87.49.42.185

Authentication Details

2025071809162

Signer Events

Signature

Timestamp

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: 6fe3e98e-355a-52a6-8a60-f02761c183bb
Country or Region of ID: DK
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 4:56:30 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

Daniel Glantz
daniel.Glantz@heimstaden.com
Director IT Services
Heimstaden AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Daniel Glantz
09E26D580B4CB...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 78.72.135.166

Sent: 6/24/2025 4:50:27 PM
Viewed: 6/25/2025 6:24:21 AM
Signed: 6/25/2025 6:25:42 AM

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: 50ba8d4b-ca93-56e7-86ea-7cd7db3f4b97
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 6:24:03 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Frans Heijbel
frans.heijbel@heimstaden.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:
Frans Heijbel
76304474F80444...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 77.241.232.5

Sent: 6/24/2025 4:50:28 PM
Viewed: 6/24/2025 5:07:00 PM
Signed: 6/24/2025 5:07:21 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: ba7749ee-f63f-52d9-b7cb-1475923b04e8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 5:06:40 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/25/2025 5:54:27 PM
ID: 02cb11d6-52ce-4083-8323-ff045e11bdc6

Helge Krogsbøl
helge.krogsbol@heimstaden.com
Ceo
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Helge Krogsbøl
10CE091FEA814B3...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 90.181.163.222

Sent: 6/24/2025 4:50:28 PM
Viewed: 6/24/2025 8:26:19 PM
Signed: 6/24/2025 8:26:33 PM

Authentication Details

2025071809163

Signer Events

Signature

Timestamp

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: 86e6e7b1-b3bd-5a38-84ed-d24d89e4a042
Country or Region of ID: NO
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 8:26:03 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/5/2023 10:21:01 AM
ID: d112d720-8dcf-43d0-a423-45ef509877f1

Jordan Milewicz
jordan.milewicz@heimstaden.de
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Jordan Milewicz
49BAD5D2936942D...

Sent: 6/24/2025 4:50:29 PM
Viewed: 6/24/2025 8:25:15 PM
Signed: 6/24/2025 8:25:33 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address:
2003:6:23f4:d6a0:c064:9458:909d:531f
Signed using mobile

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: Government Issued Id Document
Type of Document: State ID / National ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: a2f1d5ef-2f87-58ea-ae66-475a22ad0367
Country or Region of ID: DE
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 8:24:58 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/30/2025 1:17:18 PM
ID: 6469cb59-0b4a-4443-b2cb-497e15828db8

Mattis Falkentoft
mattis.falkentoft@heimstaden.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:
Mattis Falkentoft
4E032D28E5A54DB...

Sent: 6/24/2025 4:50:29 PM
Viewed: 6/24/2025 6:35:34 PM
Signed: 6/24/2025 6:36:00 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 78.72.135.10
Signed using mobile

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: 6b4becf7-7ee4-593a-b43b-b5dd4e436ce0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 6:35:19 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/24/2025 6:35:34 PM
ID: 4b1e633e-96cf-48aa-aff0-080ee376ef68

2025071809164

Signer Events

Patrik Hall
Patrik.Hall@heimstaden.com
CEO
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Signed by:

CD43B32652364A5...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.31.223.185

Timestamp

Sent: 6/24/2025 4:50:30 PM
Viewed: 6/24/2025 6:11:11 PM
Signed: 6/24/2025 6:12:29 PM

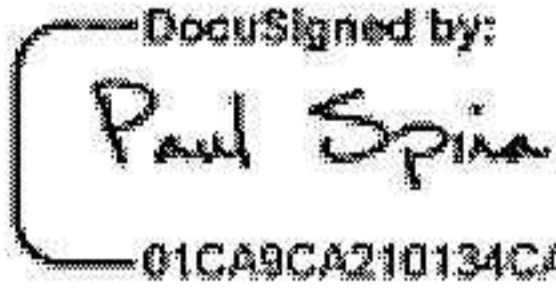
Authentication Details

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: 6d9e7370-2524-599e-9dab-36c865147ae7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 6:10:21 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/24/2025 6:11:11 PM
ID: c1cc97bc-e7e8-4929-a9eb-8aa519e32445

Paul Spina
paul.spina@heimstaden.com
Chief Asset Management & Development Officer
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

01CA9CA210134CA...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address:
2603:6000:9f40:d8:616c:8036:5d9c:a21a
Signed using mobile

Sent: 6/24/2025 4:50:30 PM
Viewed: 6/24/2025 4:52:21 PM
Signed: 6/24/2025 4:52:34 PM

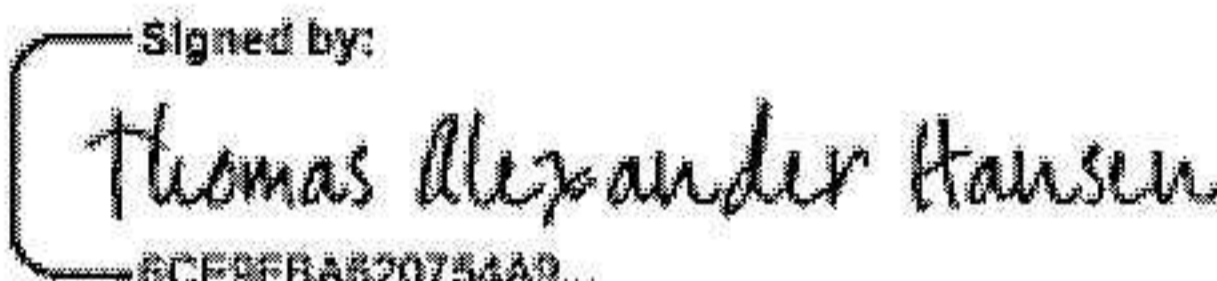
Authentication Details

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: MitID
Transaction Unique ID: 0f51118d-6f07-57b9-88ee-838c2f4ee1d4
Country or Region of ID: DK
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 4:52:03 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Thomas Alexander Hansen
thomas.hansen@heimstaden.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:

6CE9FBA820754A9...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 77.16.77.147
Signed using mobile

Sent: 6/24/2025 4:50:31 PM
Viewed: 6/24/2025 4:59:10 PM
Signed: 6/24/2025 4:59:38 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: c5ad4df0-6c98-596b-a880-b68c356a4ac8
Country or Region of ID: NO
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 4:58:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/24/2025 4:59:10 PM
ID: c8efd2ce-3c89-4995-ab99-47a258878634

2025071809165

Signer Events

Tobias Grönvall
tobias.gronvall@heimstaden.com
Head of Finance
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
7637CEB7F6C54D7...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 212.247.200.51

Timestamp

Sent: 6/24/2025 4:50:31 PM
Viewed: 6/24/2025 4:51:32 PM
Signed: 6/24/2025 4:54:18 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: 874648b4-1f52-57c4-9316-caeda911d6be
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/24/2025 4:51:15 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Jonas Svensson
jonas.svensson@se.ey.com
CEO
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91418...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.150.95

Sent: 6/25/2025 6:25:49 AM
Viewed: 6/25/2025 11:02:17 AM
Signed: 6/25/2025 12:56:51 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: fd2d366b-55d1-56ca-8fe7-7db183015787
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 9:57:49 AM

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: fd2d366b-55d1-56ca-8fe7-7db183015787
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 11:01:55 AM

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: fd2d366b-55d1-56ca-8fe7-7db183015787
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 11:32:54 AM

2025071809166

Signer Events

Signature

Timestamp

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: fd2d366b-55d1-56ca-8fe7-7db183015787
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 12:28:15 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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3f99d214-1a3e-5bb4-9ac7-f59a92385856
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 2:53:08 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/25/2025 12:56:50 PM
ID: f0dc2828-3e57-4409-aa12-8644e4e4cc64

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Event	Status	Timestamp
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/24/2025 4:11:07 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/24/2025 4:43:39 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/24/2025 4:43:39 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/24/2025 4:43:39 PM
Envelope Updated	Security Checked	6/24/2025 4:43:39 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/25/2025 11:02:17 AM
Signing Complete	Security Checked	6/25/2025 12:56:51 PM
Completed	Security Checked	6/25/2025 12:56:51 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2025071809167

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Heimstaden AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Heimstaden AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: melanie.schober@heimstaden.de

To advise Heimstaden AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Heimstaden AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Heimstaden AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Heimstaden AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Heimstaden AB during the course of your relationship with Heimstaden AB.

2025071809170

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Heimstaden AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Heimstaden AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise Heimstaden AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at privacy@heimstaden.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Heimstaden AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to privacy@heimstaden.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with Heimstaden AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Heimstaden AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Heimstaden AB during the course of your relationship with Heimstaden AB.