

# Årsredovisning

## för

### Heimstaden Exploatering AB

Org.nr. 556485-9014

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 Exploatering AB.  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den  
30 juni 2025.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-06-30



.....  
Tobias Grönvall

2025071805873

# Årsredovisning

## för

### Heimstaden Exploatering AB

Org.nr. 556485-9014

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*

Lovisa Gunnarsson

16/7-25

0705570596

Heimstaden Exploatering AB  
Org.nr. 556485-9014

## 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
Hysesintäkter	43 456	40 796	36 803	35 797	35 699
Resultat efter finansiella poster	487 166	199 106	-3 350	19 537	11 185
Balansomslutning	6 018 714	5 487 406	10 992 415	10 995 765	10 976 227
Justerad soliditet*	96,7%	100,0%	62,2%	48,4%	48,5%

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2024. 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.

### 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 Exploatering AB**  
**Org.nr. 556485-9014**

*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.

*Hysesintäkter och hyresutveckling*

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

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

*Fastighets- och underhållskostnader*

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

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

**Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	5 367 406
årets resultat	175 475
	<hr/>
	5 542 882
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	5 542 882
	<hr/>
	5 542 882

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden AB-koncernen betraktas som långfristiga då det

**Heimstaden Exploatering AB**  
**Org.nr. 556485-9014**

inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

2025071805876

Heimstaden Exploatering AB  
Org.nr. 556485-9014

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		43 456	40 796
Övriga rörelseintäkter		300 005	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,3	-31 770	-9 782
<b>Rörelseresultat</b>		311 691	31 014
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteutäkter och liknande resultatposter	4	176 242	209 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-766	-41 654
		175 475	168 092
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		487 166	199 106
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	0
Lämnade koncernbidrag		-311 691	-31 015
<b>Resultat före skatt</b>		175 475	168 091
Skatt på årets resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		175 475	168 091
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		175 475	168 091
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		175 475	168 091

2025071805877

Heimstaden Exploatering AB  
Org.nr. 556485-9014

<b>Balansräkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		0	0
<b>Omsättningstillgångar</b>	8		
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	9	5 929 564	5 390 619
Aktuell skattefordran		89 150	94 900
Övriga fordringar		0	1 887
		<u>6 018 714</u>	<u>5 487 406</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 018 714	5 487 406
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 018 714</b>	<b>5 487 406</b>

2025071805878

Heimstaden Exploatering AB  
Org.nr. 556485-9014

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		5 367 406	5 199 315
Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företa		175 475	168 091
		<u>5 542 882</u>	<u>5 367 406</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 662 882</b>	<b>5 487 406</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	9	311 691	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44 141	0
		<u>355 832</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10</b>	<b>6 018 714</b>	<b>5 487 406</b>

2025071805879

Heimstaden Exploatering AB  
Org.nr. 556485-9014

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	100 000	20 000	5 199 315	5 319 315
Årets resultat			168 091	168 091
Eget kapital 2023-12-31	100 000	20 000	5 367 406	5 487 406
Årets resultat			175 475	175 475
Eget kapital 2024-12-31	100 000	20 000	5 542 882	5 662 882

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

Heimstaden Exploatering AB  
Org.nr. 556485-9014

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		311 691	31 014
Erhållen ränta mm		176 242	209 746
Erlagd ränta		-766	-41 654
Betald inkomstskatt		0	-9 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		487 166	189 836
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 637	-1 749
Förändring av kortfristiga skulder		44 141	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		538 944	188 087
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-538 944	-188 087
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-538 944	-188 087
<b>Förändring av likvida medel</b>		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		0	0

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

Heimstaden Exploatering AB  
Org.nr. 556485-9014

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Heimstaden Exploatering 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.

#### *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.

**Heimstaden Exploatering AB**  
**Org.nr. 556485-9014**

#### ***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.

#### ***Likvida medel***

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

#### ***Koncernkonto***

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

#### ***Övriga koncernmellanhavanden***

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

Heimstaden Exploatering AB  
Org.nr. 556485-9014

#### **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.

#### **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.

2025071805884

**Heimstaden Exploatering AB**  
**Org.nr. 556485-9014**

### ***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 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

### ***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 Exploatering AB  
Org.nr. 556485-9014.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Inköp managementtjänster	-12 500	-12 500
		<u>-12 500</u>	<u>-12 500</u>

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 2 (2), varav 2 (2) män.

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Not 4	Ränteutgifter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteutgifter	1 833	1 749
	Ränteutgifter från koncernföretag	174 409	207 997
		<u>176 242</u>	<u>209 746</u>

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-766	-41 654
		<u>-766</u>	<u>-41 654</u>

Not 6	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

Redovisat resultat före skatt	175 475	168 091
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-36 148	-34 627
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	378	360
Överföring negativt räntenetto inom koncernen	35 770	34 266
	<u>0</u>	<u>0</u>

Heimstaden Exploatering AB  
Org.nr. 556485-9014

Noter till balansräkningen

Not 7	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5	5
	Investeringar	0	0
	Försäljningar	-1	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4	5
	Ingående nedskrivningar	-5	-5
	Årets nedskrivningar	0	0
	Årets återföringar	1	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4	-5
	Utgående redovisat värde	0	0
	Uppgift om verkligt värde	3 790 000	3 760 000

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Stad</i>
Hovås 57:8	Göteborg
Värby 57:1	Svedala
Hovås 57:7	Göteborg
Hovås 57:88	Göteborg

Not 8	Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående fordringar	0	385 242
	Avgående fordringar	0	-385 242
	Utgående ackumulerade fordringar	0	0

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
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	5 929 564	5 390 619
	5 929 564	5 390 619
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	311 691	0
	311 691	0

**Heimstaden Exploatering AB**  
**Org.nr. 556485-9014**

2025071805888

<b>Not 10 Skulder till koncernföretag</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående lån	0	5 673 100
Nya lån	0	0
Amorteringar	0	-5 673 100
Utågende lån	<u>0</u>	<u>0</u>

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	44 141	0
	<u>44 141</u>	<u>0</u>

**Övriga noter**

<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0

<b>Not 13 Eventualförpliktelser</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Borgensförbindelser	0	0

**Not 14 Koncernförhållande**

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

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

**14 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Heimstaden Exploatering AB  
Org.nr. 556485-9014


**15 Förslag till disposition av bolagets vinst**


Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	5 367 406
årets resultat	175 475
	<hr/>
	5 542 882

Styrelsen föreslår att:

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Signed by:  
  
C043B32652384A5...  
Patrik Hall  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
7637CEB7E6C54D7...  
Tobias Grönvall  
Styrelseledamot

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

Jonas Svensson

Signed by:  
  
4B24C933CD91419...

### 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:  
  
8ECS167EAD084DZ...

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:  
  
D62207AB191948F...

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

2025071805893

2025071805894

**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: MiID  
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*  
09E28D58DBA84CB...

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

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

**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...

Sent: 6/24/2025 4:50:28 PM  
Viewed: 6/24/2025 5:07:00 PM  
Signed: 6/24/2025 5:07:21 PM

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

**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*  
10CE091FEA614B3...

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

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

**Authentication Details**



2025071805896

**Signer Events**

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

**Signature**

Signed by:  
*Patrik Hall*  
C049B32652984A5...  
  
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:  
*Paul Spina*  
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:  
*Thomas Alexander Hansen*  
6CE9FBA620754A9...  
  
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:**

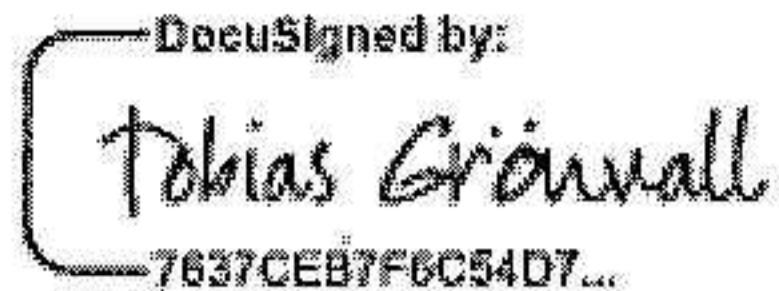
Accepted: 6/24/2025 4:59:10 PM  
ID: c8efd2ce-3c89-4995-ab99-47a258878634

2025071805897

**Signer Events**

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

**Signature**

DocuSigned by:  
  
7637CE87F6C54D7...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 212.247.200.51

**Timestamp**

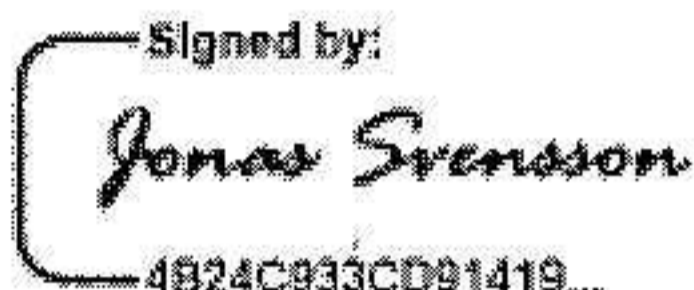
Sent: 6/24/2025 4:50:31 PM  
Viewed: 6/24/2025 4:51:32 PM  
Signed: 6/24/2025 4:54:18 PM

**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:  
  
4B24C933CD91419...  
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





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Exploatering AB, org.nr 556485-9014

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Exploatering 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 Exploatering 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 Exploatering AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Exploatering 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Exploatering AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# 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 10:35:23 UTC



2025071805892

Penneo dokumentnyckel: CE19W-5QJ88-VW17Q-GU3ZO-YL9UD-QDN5L

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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutf.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.

## **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**

2025071805900

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](mailto: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](mailto: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](mailto: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:

2025071805901

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](mailto: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.

## **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**

2025071805903

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 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 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;

2025071805904

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.