ank=20250716-20250717709734

# Årsredovisning

## för

# Heimstaden Bostad Invest 3 AB

Org.nr. 556871-1153

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Bostad Invest 3 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

Docusign Envelope ID: A605A3AA-5009-4630-9AA2-8A40F6C06434

ank=20250711709735

# Årsredovisning

## för

## Heimstaden Bostad Invest 3 AB

Org.nr. 556871-1153

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 |

ank=20250716709736

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -40 825 001 | -42 399 320 | 43 861 682 | -1 690 856 | 0 |
| Balansomslutning | 6 557 102 594 | 6 605 781 171 | 6 630 083 946 | 1 739 285 492 | 939 667 279 |

**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 faktorer 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:

ank=20250716;20250717709737

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

*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.

## 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 | 605 021 130 |
| årets resultat | -39 832 755 |
| | 565 188 374 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|---|---|
| i ny räkning överföres | 565 188 374 |
| | 565 188 374 |

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

ank=20250716;20250717092738

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

## Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 0 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 2,3 | -76 882 | -61 850 |
| **Rörelseresultat** | | -76 882 | -61 850 |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 228 965 938 | 205 021 922 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -269 714 058 | -247 359 392 |
| | | -40 748 119 | -42 337 470 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -40 825 001 | -42 399 320 |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 992 246 | 61 850 |
| **Resultat före skatt** | | -39 832 755 | -42 337 470 |
| Skatt på årets resultat | 6 | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | **-39 832 755** | **-42 337 470** |

## Rapport över totalresultat

| | | |
|---|---|---|
| Årets resultat | -39 832 755 | -42 337 470 |
| Övrigt totalresultat | 0 | 0 |
| **Summa totalresultat** | **-39 832 755** | **-42 337 470** |

ank=20250716-20250717709739

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 7 | 1 488 239 179 | 1 443 239 179 |
| Fordringar hos koncernföretag | 8 | 3 861 363 861 | 3 824 668 635 |
| | | 5 349 603 040 | 5 267 907 814 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 5 349 603 040 | 5 267 907 814 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 200 056 609 | 1 335 938 137 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 7 442 945 | 1 935 220 |
| | | 1 207 499 554 | 1 337 873 356 |
| **Kassa och bank** | | 0 | 0 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 1 207 499 554 | 1 337 873 356 |
| **Summa tillgångar** | | **6 557 102 594** | **6 605 781 171** |

ank=20250716;20250717709740

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

## Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital, avsättningar och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| | | 100 000 | 100 000 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserad vinst | | 605 021 130 | 647 358 601 |
| Årets resultat | | -39 832 755 | -42 337 470 |
| | | 565 188 374 | 605 021 130 |
| **Summa eget kapital** | | 565 288 374 | 605 121 130 |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 2 908 000 000 | 2 908 000 000 |
| Skulder till koncernföretag | 11 | 3 083 794 221 | 3 073 854 428 |
| | | 5 991 794 221 | 5 981 854 428 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 19 999 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 0 | 18 805 613 |
| | | 19 999 | 18 805 613 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **6 557 102 594** | **6 605 781 171** |

ank=20250716;20250717097741

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

# Rapport över förändring av eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2022-12-31** | **100 000** | **647 358 601** | **647 458 601** |
| Årets resultat | | -42 337 470 | -42 337 470 |
| **Eget kapital 2023-12-31** | **100 000** | **605 021 131** | **605 121 130** |
| Årets resultat | | -39 832 755 | -39 832 755 |
| **Eget kapital 2024-12-31** | **100 000** | **565 188 375** | **565 288 375** |

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.

ank=20250716-20250717709742

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -76 882 | -61 850 |
| Erhållen ränta mm | | 228 965 938 | 205 021 922 |
| Erlagd ränta | | -269 714 058 | -247 359 392 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | -40 825 001 | -42 399 320 |
| **Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -5 507 725 | 1 791 189 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -18 805 613 | 8 496 185 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | -65 138 339 | -32 111 946 |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Lämnade aktieägartillskott | | -45 000 000 | -30 400 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | -45 000 000 | -30 400 000 |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Förändring fordringar/skulder till koncernföretag | | 110 138 340 | 62 511 946 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | 110 138 340 | 62 511 946 |
| **Förändring av likvida medel** | | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **0** | **0** |

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

ank=20250716-20250717709743

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

# Redovisningsprinciper och noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

***Allmän information***
Heimstaden Bostad Invest 3 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.
https://corporate.heimstaden.com/investors/results-and-presentations/arsredovisning/default.aspx

***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.

ank=20250717092744

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

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

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

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

***Finansiella instrument***
Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.
En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiseras, 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 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

ank=20250716;20250717709745



***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 hänför sig till.

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

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

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

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

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

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

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

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

***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.

ank=20250716-20250717092746

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

***Finansiell riskhantering***

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:
- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyn sammanfattas enligt nedan:
- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

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

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2024 har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk. Bolaget har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året. Förändringar som träder i kraft per 1 januari 2025 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolaget.

***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.

**Noter till resultaträkningen**

| **Not 2** | **Inköp och försäljning inom koncernen** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|---|
| | Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning | -18 750 | 0 |
| | Inköp managementtjänster | 0 | -60 000 |
| | | -18 750 | -60 000 |

**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 2 (2), varav 0 (1) kvinnor.

**Revisorer**
Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

ank=20250731709747 16;20250731709747

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

| Not 4 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | Ränteintäkter från koncernföretag | 228 965 938 | 205 021 922 |
| | | 228 965 938 | 205 021 922 |

| Not 5 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | Räntekostnader | -146 895 620 | -132 688 883 |
| | Räntekostnader till koncernföretag | -119 185 496 | -111 408 920 |
| | Övriga finansiella kostnader | -3 632 942 | -3 261 589 |
| | | -269 714 058 | -247 359 392 |

| 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 | -39 832 755 | -42 337 470 |
| | Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | 8 205 548 | 8 721 519 |
| | Skatteeffekt av: | | |
| | Ej avdragsgilla kostnader | 0 | 0 |
| | Överföring negativt räntenetto inom koncernen | -8 205 548 | -8 721 519 |
| | Övriga skattemässiga justeringar | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |

**Noter till balansräkningen**

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

| Företag<br>Organisationsnummer | Säte | Antal/Kap. andel % | 2024-12-31<br>Redovisat värde | 2023-12-31<br>Redovisat värde |
|---|---|---|---|---|
| Fastighets AB Flogsta | | 1 000 | | |
| 556864-0881 | Malmö | 100% | 12 000 000 | 5 000 000 |
| Flogsta Holding AB | | 500 | | |
| 556934-1380 | Malmö | 100% | 4 206 250 | 206 250 |
| Heimstaden Lägenheter AB | | 1 000 | | |
| 556813-0321 | Malmö | 100% | 681 207 761 | 646 807 761 |
| Heimstaden Kronan AB | | 500 | | |
| 559111-6107 | Malmö | 100% | 790 825 168 | 790 825 168 |
| | | | **1 488 239 179** | **1 442 839 179** |

| | | |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 443 239 179 | 1 412 839 179 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Årets försäljningar | 0 | 0 |
| Lämnade tillskott | 45 000 000 | 30 400 000 |
| Utgående anskaffningsvärde | 1 488 239 179 | 1 443 239 179 |

ank=20250716;20250717092748

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

| Not 8 | Fordringar hos koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Ingående fordringar | 3 824 668 635 | 3 807 599 828 |
| | Tillkommande fordringar | 36 695 225 | 17 068 807 |
| | Avgående fordringar | 0 | 0 |
| | Utgående ackumulerade fordringar | 3 861 363 861 | 3 824 668 635 |

**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 | 1 488 239 179 | 1 443 239 179 |
| Fordringar hos koncernföretag | 5 061 420 470 | 5 160 606 772 |
| | 6 549 659 649 | 6 603 845 951 |
| **Finansiella skulder** | | |
| Skulder till koncernföretag | 3 083 814 220 | 3 073 854 428 |
| Skulder till kreditinstitut | 2 908 000 000 | 2 908 000 000 |
| | 5 991 814 220 | 5 981 854 428 |

| Not 10 | Långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Amortering inom 1 år | 0 | 0 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 2 908 000 000 | 2 908 000 000 |
| | Amortering efter 5 år | 0 | 0 |
| | | 2 908 000 000 | 2 908 000 000 |

| Not 11 | Skulder till koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Ingående lån | 3 073 854 428 | 3 064 275 918 |
| | Nya lån | 9 939 793 | 9 578 510 |
| | Amorteringar | 0 | 0 |
| | | 3 083 794 221 | 3 073 854 428 |

| Not 12 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | Upplupna räntor | 0 | 18 805 613 |
| | | 0 | 18 805 613 |

ank=20250716;20250717092749

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

## Övriga noter

**Not 13 Ställda säkerheter**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Pantsatta aktier i dotterbolag | 1 488 239 179 | 652 014 011 |

**Not 14 Eventualförpliktelser**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Borgensförbindelser | 0 | 0 |
| Varav till förmån för koncernföretag | 0 | 0 |

**Not 15 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 2§ upprättas inte någon koncernredovisning.

**Not 16 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

ank=20250716;20250717092750

**Heimstaden Bostad Invest 3 AB**
**Org.nr. 556871-1153**

## Not 17 Förslag till disposition av bolagets vinst

| | |
|---|---|
| Till årsstämmans förfogande står: | |
| balanserat resultat | 605 021 130 |
| årets resultat | -39 832 755 |
| | 565 188 374 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| i ny räkning överföres | 565 188 374 |
| | 565 188 374 |

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

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

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

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

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

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

Grant Thornton Sweden AB

Signed by:
Johan Kling
F0AFF6563B1844F...
Johan Kling
Auktoriserad revisor

ank=20250711090751

docusign

## Certificate Of Completion

Envelope Id: A605A3AA-5009-4630-9AA2-8A40F6C06434 Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: 234 Heimstaden Bostad Invest 1 AB ver 4.pdf, 235 HST Bostad Invest 2 AB...

Source Envelope:

Document Pages: 240 Signatures: 75 Envelope Originator:

Certificate Pages: 6 Initials: 0 Christoffer Viklund

AutoNav: Enabled Address Redacted

EnvelopeId Stamping: Enabled christoffer.viklund@heimstaden.com

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna IP Address: 2001:2042:3092:

## Record Tracking

Status: Original Holder: Christoffer Viklund Location: DocuSign

6/13/2025 10:48:46 AM christoffer.viklund@heimstaden.com

| Signer Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|
| Tobias Grönvall<br>tobias.gronvall@heimstaden.com<br>Head of Finance<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | DocuSigned by:<br>Tobias Grönvall<br>7637CEB7F6C54D7...<br><br>Signature Adoption: Pre-selected Style<br>Using IP Address: 212.247.200.51 | Sent: 6/17/2025 10:00:17 AM<br>Viewed: 6/17/2025 2:55:33 PM<br>Signed: 6/17/2025 2:56:02 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: 1f019ae8-1540-58a7-9db4-73d2588cf51e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/17/2025 2:55:22 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via Docusign

| | | |
|---|---|---|
| Mattis Falkentoft<br>mattis.falkentoft@heimstaden.com<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | Signed by:<br>Mattis Falkentoft<br>4E032D28E5A54D9...<br><br>Signature Adoption: Pre-selected Style<br>Using IP Address: 176.78.218.3<br>Signed using mobile | Sent: 6/17/2025 2:56:11 PM<br>Viewed: 6/17/2025 10:43:03 PM<br>Signed: 6/17/2025 10:43:39 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: 22ed4890-5214-57ee-ac94-e66c732d2b74
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/17/2025 10:42:47 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/17/2025 10:43:03 PM
ID: 96b4ce10-2be6-4e9d-9663-8dda56199618

ank=20250711709752

| Signer Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|
| Paul Spina<br>paul.spina@heimstaden.com<br>Chief Asset Management & Development Officer<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | DocuSigned by:<br>Paul Spina<br>01CA9CA210134CA.. | Sent: 6/17/2025 2:56:12 PM<br>Resent: 6/19/2025 8:18:39 AM<br>Viewed: 6/19/2025 2:04:14 PM<br>Signed: 6/19/2025 2:04:39 PM |
| | Signature Adoption: Pre-selected Style<br>Using IP Address: 104.28.57.224<br>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: MitID
Transaction Unique ID: 7d596f47-cab9-594c-bb3d-4a210013c332
Country or Region of ID: DK
Result: Passed
Performed: 6/19/2025 2:03:44 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Not Offered via Docusign

| | | |
|---|---|---|
| Thomas Hansen<br>thomas.hansen@heimstaden.com<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | Signed by:<br>Thomas Hansen<br>6CE9FBA620754A9 . | Sent: 6/17/2025 2:56:12 PM<br>Viewed: 6/17/2025 4:12:33 PM<br>Signed: 6/17/2025 4:13:21 PM |
| | Signature Adoption: Pre-selected Style<br>Using IP Address:<br>2a02:2121:6b7:c208:5b2:2b19:2eda:1d4e<br>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 Norway
Transaction Unique ID: 6b7dcaff-3809-500e-84d3-7d4e871a3889
Country or Region of ID: NO
Result: Passed
Performed: 6/17/2025 4:12:08 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Accepted: 6/17/2025 4:12:33 PM
ID: ebbbe9f7-7f84-4796-978c-1fb71feefc03

| | | |
|---|---|---|
| Johan Kling<br>johan.kling@se.gt.com<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | Signed by:<br>Johan Kling<br>F0AFF6563B1844F... | Sent: 6/19/2025 2:04:51 PM<br>Viewed: 6/23/2025 5:05:03 AM<br>Signed: 6/25/2025 6:51:08 PM |
| | Signature Adoption: Pre-selected Style<br>Using IP Address: 194.14.78.10 | |

**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: ebd08f20-5d8d-54fe-95b5-334ff5d47ebb
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/23/2025 5:04:37 AM

ank=20250716;20250717709753

| 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: ebd08f20-5d8d-54fe-95b5-334ff5d47ebb
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 6:48:47 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: 8c8c83d7-4538-588c-a5cb-70ff0f554173
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 6:54:02 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: 8c8c83d7-4538-588c-a5cb-70ff0f554173
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 7:22:24 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Accepted: 6/25/2025 6:49:51 PM
ID: ae6c569e-5b80-4d69-b5f5-291999e58a19

| In Person Signer Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|

| Editor Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Agent Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Intermediary Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Certified Delivery Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
|---|---|---|

| Witness Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|

| Notary Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|

| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
|---|---|---|
| Envelope Sent | Hashed/Encrypted | 6/17/2025 10:00:17 AM |
| Certified Delivered | Security Checked | 6/23/2025 5:05:03 AM |
| Signing Complete | Security Checked | 6/25/2025 6:51:08 PM |
| Completed | Security Checked | 6/25/2025 6:51:08 PM |

| Payment Events | Status | Timestamps |
|---|---|---|
| Electronic Record and Signature Disclosure | | |

ank=20250716-20250716;20250711709757

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad Invest 3 AB

Org.nr. 556871-1153

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Bostad Invest 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Bostad Invest 3 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 3 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida 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

HkDz2pwNxe-ryH82TDNxl

ank=20250716709758

Grant Thornton

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 3 AB för år 2024 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 Bostad Invest 3 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 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.
**Grant Thornton Sweden AB**

Johan Kling
Auktoriserad revisor

HkDz2pwNxe-ryH82TDNxl

ank=20250716-20250711709759

SEALED BY Verified HKDZ2PWNXE-RYH82TDNXL

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
25.06.2025 15:59

**SENT BY OWNER:**
Alice Olsson • 24.06.2025 08:56

**DOCUMENT ID:**
ryH82TDNxl

**ENVELOPE ID:**
HkDz2pwNxe-ryH82TDNxl

**DOCUMENT NAME:**
236 Heimstaden Bostad Invest 3 AB.pdf
2 pages

**SHA-512:**
47d267c8ee0cd39172fccb866954386a3fd0f59bf84074e43f73fad51ea3a1aa4447163073808a89b42eb741d592056fc404fbcd41a44f3b94666a129dba8b69

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. Johan Andreas Håkan Kling | Signed | 25.06.2025 15:59 | eID | Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) |
| johan.kling@se.gt.com | Authenticated | 25.06.2025 15:57 | Low | IP: 194.14.78.10 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

# Custom events

No custom events related to this document

ank=202507171709760 16;20250717097

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

ank=20250716;2025071709762

**Heimstaden**
BOSTAD

Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport 2024

Förenkla och förgylla livet genom omtänksamma boende



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709763



# Innehåll


| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Om Heimstaden Bostad | 3 | Årsöversikt | 8 | Bolagsstyrningsrapport | 47 | Hållbarhetsredovisning | 59 | Finansiell information | 137 |
| Portföljöversikt | 3 | VD-ord | 8 | Övergripande information | 48 | Om denna rapport | 60 | Koncernredovisning | 139 |
| Året i korthet | 4 | Genomgång av året | 11 | Bolagsstyrningsstruktur | 49 | Allmän information | 61 | Moderbolagets finansiella rapporter | 188 |
| Kvartalsvisa höjdpunkter | 5 | Marknader | 25 | Bolagsstyrning, risk och regelefterlevnad | 55 | Miljöinformation | 70 | Förslag till vinstdisposition och underskrifter | 201 |
| Strategi | 7 | Utsikter | 38 | | | Social hållbarhet | 101 | Revisionsberättelse | 202 |
| | | Finansiell information per kvartal | 39 | | | Bolagsstyrningsinformation | 125 | | |
| | | › Sammanfattad finansiell information per kvartal | 40 | | | Tillägg | 132 | | |
| | | › Alternativa nyckeltal | 44 | | | | | | |


*Omslagsbild: Vår fastighet på Grunewaldstraße 11 i Berlin, Tyskland.*

*Bildrättigheter: Heimstaden Bostad*

**Förvaltningsberättelse och finansiell information**

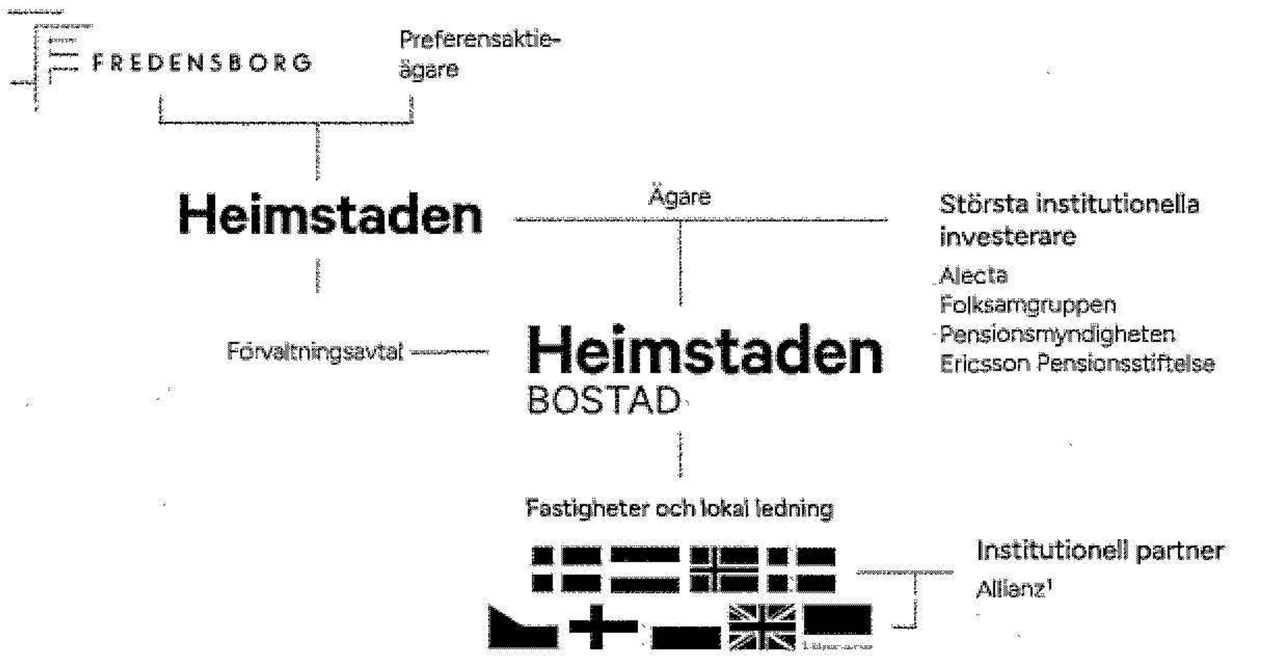
Heimstaden Bostad är ett publikt bolag med organisationsnummer 556864-0873 med säte i Malmö, Sverige.

Denna rapport innehåller framåtblickande information baserad på nuvarande förväntningar från Heimstaden Bostads ledning. Ingen garanti kan ges för att dessa förväntningar kommer att uppfyllas och framtida resultat kan variera betydligt jämfört med vad som presenteras här, baserat på bland annat föränderlig ekonomi, marknad och konkurrenssituation, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder samt valutasvängningar.

Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är originalet och har granskats av Heimstaden Bostads revisor. Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

Förvaltningsberättelsen omfattas av sidorna 2–4, 7, 20–23, 56. Hållbarhetsrapportens omfattning enligt årsredovisningslagen beskrivs på sidan 59. Den formella årsredovisningen omfattas av sidorna 2–4, 7, 20–23, 56, 137–201 och har granskats av en extern revisor.






Heimstaden Bostad är ett ledande europeiskt bostadsfastighetsbolag. Bolaget ägs av den industriella investeraren Heimstaden tillsammans med institutionella investerare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar.

[1] *Partnerskapet Heimstaden Bostad/Allianz omfattar en del av den svenska och tyska portföljen. Konsolideras som koncernbolag.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709764



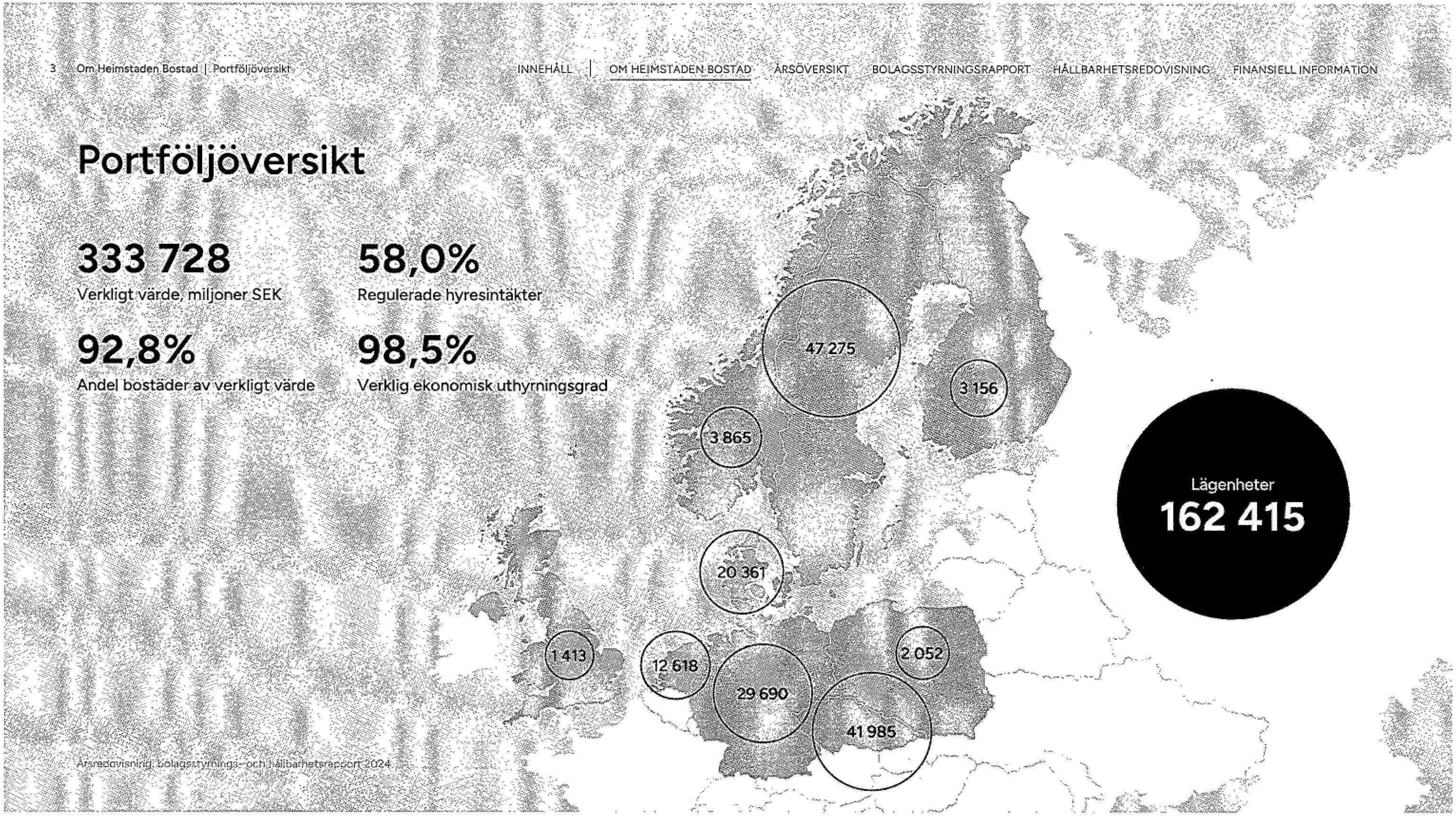
# Portföljöversikt

**333 728**
Verkligt värde, miljoner SEK

**58,0%**
Regulerade hyresintäkter

**92,8%**
Andel bostäder av verkligt värde

**98,5%**
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad




Lägenheter
**162 415**



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709765



# Året i korthet

- De fundamentala faktorerna inom bostadsfastigheter förblev starka, vilket återspeglas i en hyrestillväxt i jämförbart bestånd på över 5%, en verklig ekonomisk uthyrningsgrad som på årsbasis närmar sig 99% och över 70% i överskottsgrad på rullande 12-månadersbasis
- Fastighetsvärdet ökade med 2,7% på årsbasis drivet av ett förbättrat driftsnetto till följd av en stark förvaltningsverksamhet i kombination med värdehöjande investeringar i befintligt bestånd
- Under året uppgick försäljningsvärdet från bolagets privatiseringsplan till 7 599 miljoner SEK, då 1 673 lägenheter, fördelat över fem marknader, såldes med en premie på 26,1% mot bokfört värde
- Bolaget återvände till kapitalmarknaden och emitterade obligationer på 14 360 miljoner SEK genom fem transaktioner i syfte att hantera skuldförfall och förbättra riskprofilen
- Fortsatt god tillgång till bankfinansiering med upptagna volymer om totalt 27 500 miljoner SEK, inklusive en hållbarhetslänkad kreditfacilitet på 725 miljoner EUR i den nederländska portföljen
- Fitch justerade utsikterna för bolagets kreditbetyg från negativa till stabila i januari 2025, efter att ha nedgraderat betyget till 'BBB-' från 'BBB' i första kvartalet 2024
- Stabilisering av kreditnyckeltal, däribland S&P-definierad belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR)
- Morningstar Sustainalytics bekräftade bolagets ESG Risk Rating-betyg "Försumbar Risk" för 2024 och i den senaste rapporten från CDP, som täcker räkenskapsåret 2023, bekräftades betyget "B"

**15,9 miljarder**
Hyresintäkter (årliga), SEK

**6,2%**
Årsbaserad tillväxt (YoY)

**7,6 miljarder**
Total försäljning privatisering (R12), SEK

**26,1%**
Premie mot bokfört värde (privatisering)

HUVUDNYCKELTAL

| | | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finans** | | | | | | |
| Hyresintäkter | miljoner SEK | 15 898 | 14 974 | 12 702 | 8 608 | 6 332 |
| Årsbaserad tillväxt | % | 6,2 | 17,9 | 47,6 | 35,9 | 53,1 |
| Driftnetto (NOI) | miljoner SEK | 11 187 | 10 091 | 8 141 | 5 386 | 3 893 |
| Överskottsgrad (NOI margin) | % | 70,4 | 67,4 | 64,1 | 62,6 | 61,5 |
| Investeringar i fastigheter | miljoner SEK | 5 127 | 7 885 | 10 129 | 5 356 | 2 743 |
| **Fastighetsportfölj** | | | | | | |
| Verkligt värde fastigheter | miljoner SEK | 333 728 | 319 491 | 344 856 | 300 584 | 144 404 |
| Värdeförändring | % | 2,7 | -8,9 | -1,5 | 7,6 | 5,8 |
| Lägenheter | antal | 162 415 | 161 553 | 158 326 | 148 295 | 103 345 |
| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder | % | 98,5 | 98,2 | 98,4 | 97,9 | 97,5 |
| Hyrestillväxt i jämförbart bestånd[1] | % | 5,6 | 5,1 | 5,4 | 2,5 | 3,6 |
| **Nyckeltal** | | | | | | |
| Nettobelåningsgrad (Net LTV)[2] | % | 53,8 | 56,3 | 50,3 | 46,2 | 43,7 |
| Nettoskuld / nettoskuld + eget kapital, S&P-metod | % | 56,9 | 58,6 | 52,6 | 52,2 | 49,8 |
| Nettoskuld / totala tillgångar | % | 48,4 | 49,1 | 43,6 | 39,8 | 40,2 |
| Räntetäckningsgrad (ICR)[2] | Multipel | 2,0 | 2,0 | 3,6 | 4,1 | 2,9 |
| Räntetäckningsgrad, S&P-metod | Multipel | 1,6 | 1,7 | 2,7 | 2,8 | 2,5 |
| **Hållbarhetsmått** | | | | | | |
| Förenligt med EU taxonomin CCM Omsättning | % | 26 | 16 | 16 | -- | -- |
| Förenligt med EU taxonomin CCM CapEx | % | 25 | 27 | 11 | -- | -- |
| Väderkorrigerad energiintensitet | kWh/m2 | 117 | 135 | 147 | -- | -- |
| Växthusgasintensitet scope 1 och 2 | kg $CO_2$/m2 | 15 | 19 | 24 | -- | -- |

*[1] Den årlig hyrestillväxten i jämförbart bestånd representerar genomsnittlig tillväxt per kvartal.*
*[2] Upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). För definitioner, se Alternativa nyckeltal*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709766



# Kvartalsvisa höjdpunkter

| | Kv1 | | | Kv2 | | | Kv3 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nyckeltal portfölj | 330 703<br>Verkligt värde, (miljoner SEK) | 162 346<br>Lägenheter | 0,8%<br>Värdeförändring | 329 951<br>Verkligt värde, (miljoner SEK) | 162 960<br>Lägenheter | 0,4%<br>Värdeförändring | 330 400<br>Verkligt värde, (miljoner SEK) | 162 617<br>Lägenheter | 0,8%<br>Värdeförändring |
| Nyckeltal finans | 67,7%<br>Överskottsgrad (LTM) | 5,2%<br>Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | 98,3%<br>Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | 68,4%<br>Överskottsgrad (LTM) | 5,1%<br>Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | 98,3%<br>Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | 69,3%<br>Överskottsgrad (LTM) | 6,3%<br>Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | 98,7%<br>Verklig ekonomisk uthyrningsgrad |
| Nyckeltal kredit | 58,6%<br>S&P-definierad LTV | 1,6x<br>S&P-definierad ICR | | 58,2%<br>S&P-definierad LTV | 1,6x<br>S&P-definierad ICR | | 57,7%<br>S&P-definierad LTV | 1,6x<br>S&P-definierad ICR | |
| Nyckeltal privatisering | 1 150<br>Försäljning privatisering (miljoner SEK) | 31,5%<br>Privatisering, premie | | 1 661<br>Försäljning privatisering (miljoner SEK) | 29,0%<br>Privatisering, premie | | 2 409<br>Försäljning privatisering (miljoner SEK) | 24,6%<br>Privatisering, premie | |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709767



# Kv4 Kvartalets höjdpunkter

*Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.*

- Hyrestillväxt i jämförbart bestånd om 5,3% (5,6%) och hyresintäkter på 4 076 miljoner SEK (3 845)
- Överskottsgraden förbättrades till 70,4% (66,0%) och överskottsgraden R12 var 70,4% (67,4%)
- Fortsatta förbättringar i den underliggande verksamheten bidrog till ett ökat fastighetsvärde om 0,7% (-1,6%)
- Försäljningar relaterade till privatiseringsplanen uppnådde 2 379 miljoner SEK (876) för kvartalet, med 530 (206) sålda lägenheter till 24% (31%) premie mot bokfört värde
- Verklig ekonomisk uthyrningsgrad om 98,6% (98,4%)
- Nettobelåningsgrad (Net LTV) om 53,8% (56,3%) och räntetäckningsgrad (ICR) om 2,0x (2,0x)
- S&P-definierad belåningsgrad (LTV) om 56,9% (58,6%) och S&P-definierad räntetäckningsgrad (ICR) om 1,6x (1,7x)
- Emitterade 500 miljoner SEK av obligationer med rörlig ränta, 500 miljoner EUR av obligationer med fast ränta och 500 miljoner EUR eviga hybridobligationer

HUVUDNYCKELTAL

| | | Kv4 2024 | Kv3 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkt | miljoner SEK | 4 076 | 4 012 | 15 898 | 3 845 | 14 974 |
| Driftnetto | miljoner SEK | 2 868 | 2 933 | 11 187 | 2 538 | 10 091 |
| Överskottsgrad | % | 70,4 | 73,1 | 70,4 | 66,0 | 67,4 |
| Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | % | 5,3 | 6,3 | 5,6 | 5,6 | 5,1 |
| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | % | 98,6 | 98,7 | 98,5 | 98,4 | 98,2 |
| Verkligt värde fastigheter | miljoner SEK | 333 728 | 330 400 | 333 728 | 319 491 | 319 491 |
| Värdeförändring | miljoner SEK | 2 315 | 2 588 | 8 639 | -5 334 | -31 130 |
| Värdeförändring | % | 0,7 | 0,8 | 2,7 | -1,6 | -8,9 |
| Investeringar i fastigheter | miljoner SEK | 1 718 | 1 175 | 5 127 | 2 006 | 7 885 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav[1] | % | 3,66 | 3,69 | 3,66 | 3,54 | 3,54 |
| Förvärv | miljoner SEK | 9 | – | 2 890 | 836 | 2 805 |

[1] *Värderingsavkastningen motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

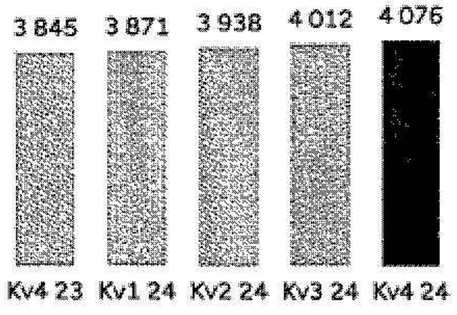
**5,3%**
Hyrestillväxt i jämförbart bestånd

**98,6%**
Verklig ekonomisk uthyrningsgrad

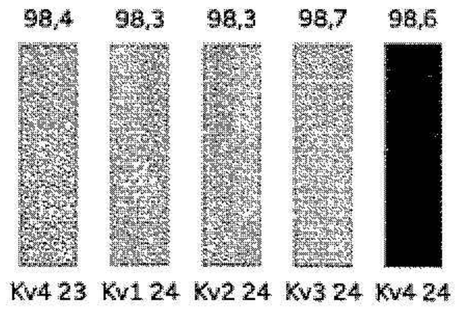
**70,4%**
Överskottsgrad (Kv4)

**2,4 miljarder**
Försäljning privatisering (Kv4), SEK

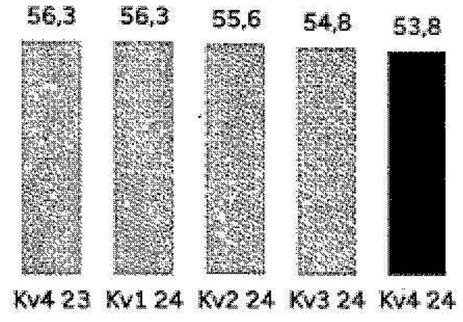
HYRESINTÄKT
miljoner SEK




VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
%




NETTOBELÅNINGSGRAD
%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A99CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709768



Strategi (ESRS 2 SBM-1)

# Mer än bara omtänksamma boende

Heimstaden Bostads affärsmodell bygger på att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i syfte att optimera värdeutvecklingen för våra ägare samtidigt som vi erbjuder omtänksamma boenden till våra hyresgäster. Heimstaden Bostad har en fullt integrerad, skalbar operativ plattform och en diversifierad fastighetsportfölj i attraktiva europeiska marknader med växande ekonomier och fördelaktiga demografiska förhållanden.

Som stor hyresvärd förstår vi påverkan vi har på människors liv och ansvaret vi har att erbjuda trygga och inkluderande bostäder. Heimstaden Bostad fokuserar på kundnöjdhet genom att leverera effektiv och högklassig service tillsammans med välskötta bostäder. Verksamma på reglerade nordeuropeiska marknader, med starkt skydd för hyresgästernas rättigheter, minskar sociala och bolagsstyrningsrelaterade risker och bekräftar vårt åtagande om ansvarsfull fastighetsförvaltning.

Utöver att erbjuda omtänksamma boenden är vi dedikerade till att bidra med hållbara och långvariga insatser för samhället. Detta engagemang stöds genom att främja en stimulerande arbetsmiljö för våra cirka 2 000 medarbetare och genom att ge service åt våra över 300 000 hyresgäster.

### Fortsatt efterfrågan på omtänksamma boenden

Fastighetssektorn befinner sig i en transformativ period, präglad av makroekonomisk och geopolitisk osäkerhet. Även om kostnadseffektivitet och solid förvaltningsverksamhet alltid varit avgörande för lönsamheten, så har de senaste två åren visat hur förändringstakten ökat vår förmåga att förbättra produktiviteten i den löpande verksamheten.

Mot bakgrund av det skärpte vi vårt fokus på effektivitet och finjusterade strategin för allokering av kapital med ett disciplinerat förhållningssätt till värdeskapande för aktieägarna, parallellt med en välavvägd finansiell riskhantering. Samtidigt har den snabbare förändringstakten visat potential för fortsatt effektivisering samt möjlighet att dra nytta av den teknologiska utvecklingen.

### Bostadsfastigheter som fortsatt attraktiv investering

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering. Till skillnad från de flesta industrier så går det inte att digitalisera bort ett boende och antaganden om framtida efterfrågan kan göras med stor tillförlitlighet givet hur de demografiska och socioekonomiska trenderna utvecklas. Långsiktiga strukturella trender såsom urbanisering och allt mindre hushåll fortsätter att driva efterfrågan på bostäder. Ett begränsat utbud och brist på nyproduktion stärker ytterligare vår verksamhet. Som ett resultat förväntas hyrestillväxten överstiga inflationen och fastighetsvärden återhämta sig från de senaste årens löneutveckling och inflation.

**Kärnvärderingar**

**Dare**
Omfamna förändring utan att kompromissa med våra övertygelser – gör din röst hörd och möt utmaningar direkt.

**Care**
Prioritera samhälle, partners, kunder och medarbetare – samarbeta för att hitta hållbara lösningar.

**Share**
Dela kunskap och ge support till andra. Var genuin, öppen och ärlig i kommunikation och agerande.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709769



VD-ord

# Ökad medvind drivet av starka marknadsfundament

Helge Krogsbøl
Co-CEO
Heimstaden Bostad



Efter en framgångsrik återkomst till kapitalmarknaden är all uppmärksamhet riktad mot operativ styrka, och Heimstaden Bostads förvaltning är branschledande.

**Exceptionell förvaltning**
Under 2024 uppnådde Heimstaden Bostad fortsatt stark hyrestillväxt trots sjunkande inflation, vilket återspeglas i hyresutvecklingen med en tillväxt om 5% i jämförbart bestånd. I kombination med en nära hundraprocentig uthyrningsrad uppnådde bolaget ett imponerande driftnetto.

På kostnadssidan minskade driftkostnaderna med 3,5% på helårsbasis. Vårt fokus på effektivisering resulterade i en rad förvaltningsmässiga initiativ och organisationsförändringar som förde oss närmare våra hyresgäster, samtidigt som vi bibehöll högklassig service till en lägre kostnad. Detta omfattade investeringar i teknik och automatisering, där utökad digital service förenklade tillgången till information och servicehantering för våra hyresgäster. Som resultat uppnådde vi en nettokostnadsminskning om 238 miljoner SEK i relation till vårt befintliga bestånd under året.

Vår överskottsgrad nådde vid årsslutet en rekordnivå om 70,4% på rullade 12-månadersbasis. Prestationen bekräftar vår förmåga att leverera hållbar intäktstillväxt samtidigt som vi bibehåller kostnadskontroll.

**Återhämtade fastighetsvärden**
Intäktstillväxten utgjorde grunden för årets värdeutveckling, och vid utgången av 2024 låg ökningen på 2,7% på årsbasis. Bostadsfastigheter fortsätter att utmärka sig givet att värderingen har stark koppling till privatmarknaden, vilket erbjuder värdeegenskaper bortom att endast vara en investeringstillgång. För vår portfölj har det resulterat i en mer konstant värdeåterhämtning på våra olika marknader.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709770



"Under 2024 visade Heimstaden Bostads portfölj sin förmåga att leverera ett starkt resultat i den högre räntemiljön, och det momentum som föreligger i hyrestillväxten kommer att driva den fortsatta värdeåterhämtningen."

I takt med att allt fler marknader för privatbostäder når rekordnivåer och med en inkomstutveckling som fortsätter vara positiv, förväntar vi oss fortsatt värdetillväxt de kommande kvartalen – trots geopolitiska spänningar och makroekonomisk osäkerhet.

**Privatisering enligt plan**

Eftersom bostadspriserna visat sig vara mindre räntekänsliga och mer beroende av dynamiken mellan utbud och efterfrågan, har vår privatiseringsplan fortsatt att leverera fina resultat. Vi är på god väg att nå vårt försäljningsmål om 20 000 miljoner SEK vid slutet av 2025. Försäljningar relaterade till privatiseringen ökade ytterligare under 2024. De årliga försäljningarna uppnådde ett uppskattat värde om 7 599 miljoner SEK med 1 673 sålda lägenheter över fem marknader till en 26,1% premie mot bokfört värde. Sedan lanseringen har planen genererat bruttointäkter om 8 787 miljoner SEK, vilket frigjort 4 986 miljoner SEK för skuld- och likviditetshantering.

**Återgång till Kapitalmarknaden**

Under första halvan av 2024 var kapitalmarknaden mindre konkurrenskraftig för Heimstaden Bostad jämfört med andra finansieringskällor. Med närvaro i nio länder fortsatte vår diversifierade portfölj att möjliggöra säkerställd finansiering till attraktiva villkor – med en bruttovolym av nya lån som uppgick till 27 500 miljoner SEK.

Under andra halvan av 2024 återgick Heimstaden Bostad till kapitalmarknaden och återetablerade konkurrenskraftiga priser i sina SEK- och EUR-obligationer. Vår emissionsaktivitet inkluderade flera SEK-denominerade icke-säkerställda seniora obligationer, följt av en 500 miljoner EUR senior obligation med en prissättning på MS+175 som fungerar som ny referenspunkt för bolaget. Vi avslutade året med en marknadsledande transaktion och öppnade upp hybridmarknaden genom den första emissionen av hybridskuld på den europeiska fastighetsmarknaden sedan slutet av 2021.

Genom aktiv skuldhantering och tydliggörande av portföljens intäktstillväxtpotential, reviderade Fitch Ratings sina utsikter för bolagets kreditbetyg 'BBB-', från negativ till stabil. Detta ser vi som ett bevis på att Heimstaden Bostad kontinuerligt levererar i linje med sin guidning – med ett bättre förvaltningsresultat än någonsin tidigare, underbyggt av solida kreditmått. Vi är fast beslutna att framöver vidta ansvarsfulla åtgärder för att återfå kreditbetyget 'BBB'.

**Hållbarhet integrerad i hela verksamheten**

Hållbarhet handlar om mer än att enbart leva upp till våra värderingar – det är också en viktig faktor för långsiktigt värdeskapande. Genom att fokusera på hållbara investeringar och lösningar stärker vi vår förvaltningsmässiga effektivitet, värdeskapandet för hyresgästerna och ökar värdet på våra tillgångar. Under 2024 säkrade vi återigen betyget "Försumbar Risk" från Sustainalytics, bekräftade "B"-betyget från CDP samt inkluderades i Sustainalytics 2024 "ESG Global 50 Top-Rated Companies List". Detta bekräftar vårt stora engagemang för transparens, ansvarstagande och kontinuerliga framsteg inom hållbarhet.

Vår färdplan för social hållbarhet är ett strategiskt ramverk i syfte att driva social hållbarhet inom tre huvudområden: medarbetare, hyresgäster och samhälle. Vi har satt upp tydliga mål som bland annat omfattar att fram till 2026 allokera 5 000 lägenheter för sociala kontrakt. Detta som stöd för samhällsgrupper i social utsatthet. Dessutom är vi beslutna att skapa minst 240 inkluderande arbetstillfällen hos Heimstaden Bostad fram till 2026.

I år rapporterar vi enligt EU:s direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD), ett år före det att lagstiftningen träder i kraft. Bedriften markerar en betydande milstolpe i att ge en tydlig



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709771



"Jag är djupt imponerad av våra medarbetares engagemang och hårda arbete, som har varit instrumentalt för att uppnå ett stabilt operationellt resultat och betydelsefulla sociala bidrag under året. Kunden står alltid i fokus i vår strävan att leverera omtänksamma boenden."

och heltäckande bild av våra initiativ, och visar på effekten av våra aktiviteter över hela värdekedjan.

**Efterlevnad och risk**
God bolagsstyrning och orubblig integritet är grundläggande för vår plattform. Att bygga och upprätthålla förtroendet hos våra intressenter är avgörande. Därför finjusterar vi kontinuerligt våra rutiner för bolagsstyrning i syfte att säkerställa tydlighet och transparens. Under 2024 ökade vi den interna medvetenheten och införde obligatoriska utbildningar för våra medarbetare, vilket säkerställer att en robust bolagsstyrning är väl förankrad i hela organisationen.

**Att lyssna på hyresgäster**
Att lyssna på våra hyresgäster är en förutsättning för att vi ska kunna fortsätta förbättras. Vi bibehåller en öppen kommunikation genom regelbundna undersökningar och olika feedback-mekanismer. Under 2024 fortsatte vi att erbjuda våra hyresgäster möjligheten att komma i kontakt med oss på ett smidigt och lättillgängligt sätt. Bland annat genom NKI-undersökningar, MyHome-portalen och kundservice i olika kanaler.

Dessutom hjälper våra Customer Score Cards oss att bevaka kundnöjdheten och följa upp viktiga nyckeltal (KPI:er) på våra marknader. Dessa värdefulla insikter genomsyrar våra kontinuerliga insatser om att optimera vårt kunderbjudande och fokusera på det som verkligen efterfrågas av våra hyresgäster.

**En arbetsplats för tillväxt och utveckling**
Under 2024 fortsatte vi att främja en omtänksam och inkluderande arbetsmiljö där medarbetarnas engagemang, välbefinnande och utveckling står i centrum. Vi förbättrade vår utbildningsplattform för att erbjuda sömlös tillgång till personanpassade karriärutvecklingsmöjligheter samt ledarskapsprogram för våra chefer i att hantera utmaningar och driva innovation.

**Våra medarbetare gör skillnaden**
Avslutningsvis vill jag tacka våra ägare, hyresgäster och partners för deras fortsatta förtroende och stöd. Vi arbetar outtröttligt för att varje dag erbjuda omtänksamma boenden och vårda långsiktiga hyresgästrelationer, lyssna på våra intressenter och skapa långsiktigt värde för våra ägare.

Framgången är ett bevis på våra medarbetares engagemang och talang som ständigt tar Heimstaden Bostad till nya höjder och säkerställer bolagets position som en ledande aktör inom europeisk fastighetsförvaltning.

Helge Krogsbøl
Co-CEO
Heimstaden Bostad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

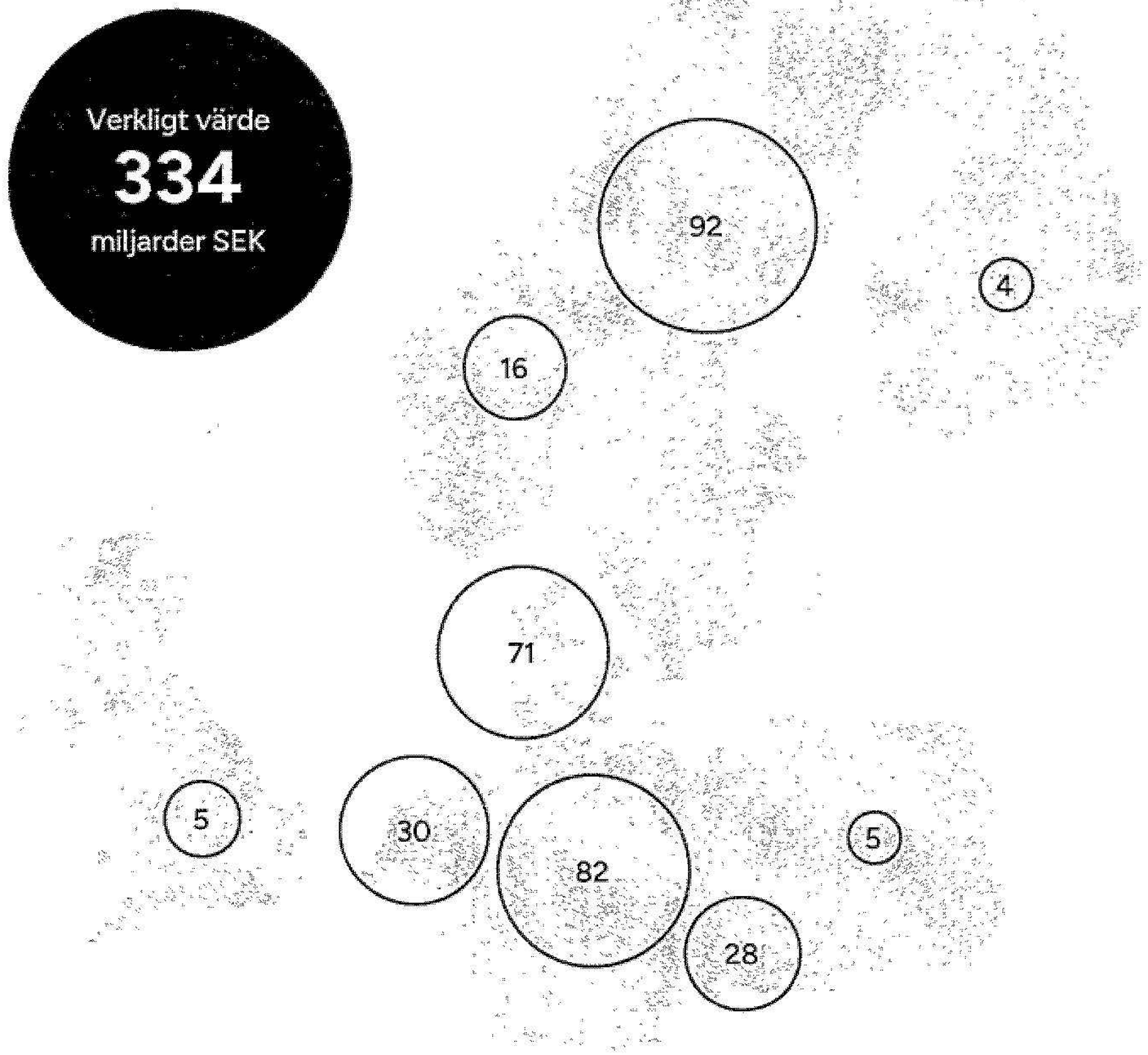
ank=20250716;2025071709772



# Genomgång av året

| Länder | Verkligt värde, miljoner SEK | Bostäder[1] | Verkligt värde/kvm, SEK[1] | Bostadsyta[2], % | Hyresintäkter från reglerade marknader[3], % | Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sverige | 91 565 | 47 275 | 27 949 | 90,9 | 100,0 | 99,1 |
| Tyskland | 81 925 | 29 690 | 41 080 | 91,1 | 100,0 | 99,7 |
| Danmark | 71 301 | 20 361 | 36 330 | 94,2 | 15,1 | 98,3 |
| Nederländerna | 30 256 | 12 618 | 30 926 | 98,4 | 59,1 | 99,7 |
| Tjeckien | 28 406 | 41 985 | 11 065 | 96,3 | 22,2 | 96,3 |
| Norge | 16 377 | 3 865 | 82 422 | 86,8 | 0,0 | 99,0 |
| Storbritannien | 5 344 | 1 413 | 59 966 | 97,7 | 3,0 | 91,5 |
| Polen | 4 701 | 2 052 | 45 305 | 95,3 | 0,0 | 92,0 |
| Finland | 3 852 | 3 156 | 22 284 | 95,8 | 0,0 | 95,0 |
| Summa | 333 728 | 162 415 | 29 454 | 92,8 | 58,0 | 98,5 |

[1] *Bostadsfastigheter*
[2] *Baserat på verkligt värde*
[3] *Hyresintäkter*






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709773



# Översikt förvaltning

*Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.*

### Intäkter

Hyresintäkter för helåret ökade med 6,2% till 15 898 miljoner SEK (14 974), främst drivet av årliga indexeringar, hyreshöjning vid omflytt samt investeringar i fastigheterna. Färdigställande av nyproduktion bidrog ytterligare till hyrestillväxt då 3 236 lägenheter färdigställdes i sju marknader, vilket bidrog med en estimerad hyresintäkt om 452 miljoner SEK.

Hyresintäkterna för det fjärde kvartalet ökade med 6,0% till 4 076 miljoner SEK (3 845), i huvudsak drivet av årliga indexeringar, hyreshöjning vid omflytt samt investeringar i fastigheterna. Cirka 92,1% (92,1%) eller 3 754 miljoner SEK (3 542) avsåg bostadshyror, medan de resterande 7,9% kom från lokalhyror, garage/parkering och andra hyror.

### Serviceintäkter

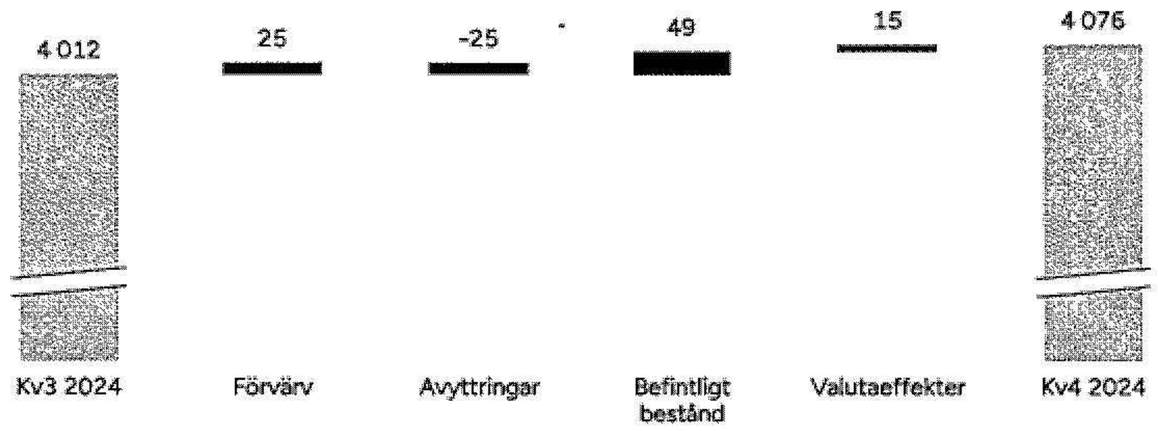
Serviceintäkter som betalas av kunder förblev stabila på 471 miljoner SEK (431) för kvartalet och 1 712 miljoner SEK (1 750) på årsbasis.

HYRESINTÄKTER

| miljoner SEK | Kv4 2024 | Kv3 2024 | Kv2 2024 | Kv1 2024 | Kv4 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sverige | 1 261 | 1 213 | 1 208 | 1 192 | 1 155 |
| Tyskland | 734 | 716 | 704 | 687 | 699 |
| Danmark | 898 | 910 | 903 | 884 | 895 |
| Nederländerna | 354 | 356 | 351 | 345 | 354 |
| Tjeckien | 463 | 453 | 453 | 428 | 427 |
| Norge | 175 | 179 | 184 | 182 | 180 |
| Storbritannien | 62 | 56 | 47 | 45 | 43 |
| Polen | 55 | 56 | 32 | 26 | 24 |
| Finland | 74 | 72 | 71 | 69 | 69 |
| Summa | 4 076 | 4 012 | 3 953 | 3 857 | 3 845 |

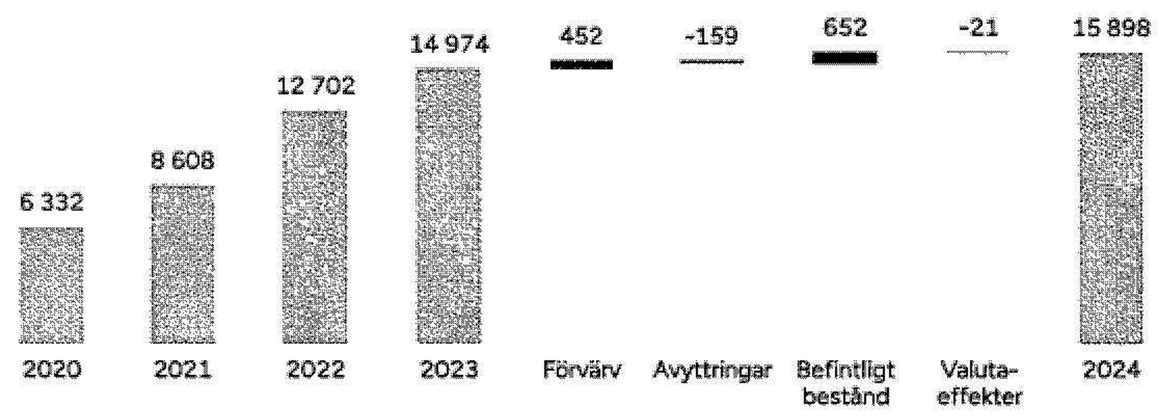
HYRESINTÄKTER (UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER UNDER KVARTALET)

miljoner SEK




HYRESINTÄKTER (UTVECKLING HYRESINTÄKTER UNDER ÅRET)

miljoner SEK






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709774



### Hyrestillväxt i jämförbart bestånd

Årlig hyrestillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 5,6% (5,1%). Nyckelfaktorer var indexeringseffekter, förbättrad uthyrningsgrad, lägenhetsrenoveringar och hyreshöjningar.

Hyrestillväxten i jämförbart bestånd för det fjärde kvartalet uppgick till 5,3% (5,6%), och den jämförbara portföljen motsvarade 94,8% av den totala hyresintäkten. Cirka 2,9% av den kvartalsvisa tillväxten på 5,3% kom från indexjusteringar medan uthyrningsgrad stod för 1%, lägenhetsrenoveringar 0,7% och resterande från hyreshöjningar.

Detta är det femte kvartalet i rad som hyrestillväxten i jämförbart bestånd översteg den sammanvägda kärninflationen, som uppgick till 2,2% under det fjärde kvartalet. Detta visar ytterligare på Heimstaden Bostads förmåga att över tid generera hyrestillväxt som överträffar inflationen.

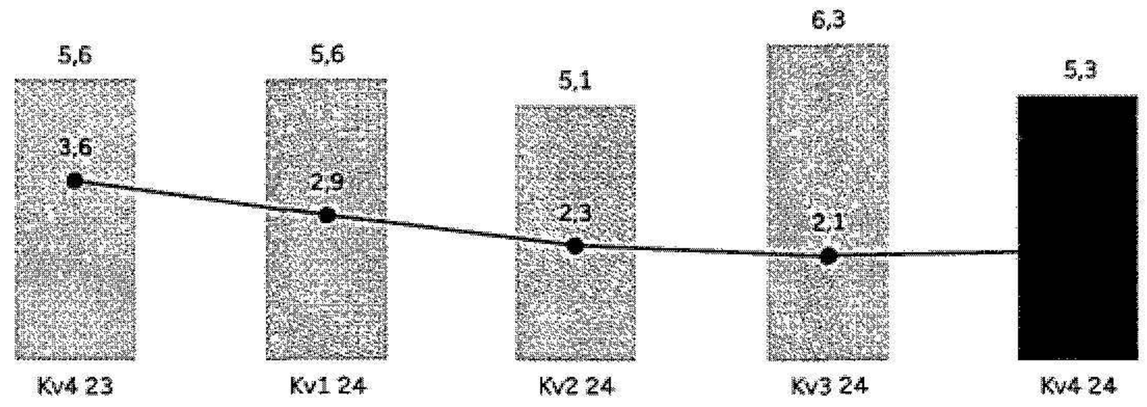
HYRESTILLVÄXT I JÄMFÖRTBART BESTÅND PER LAND

| | Kv4 2024 | | Kv3 2024 | Kv2 2024 | Kv1 2024 | Kv4 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hyrestillväxt (%) | Kärninflation | Hyrestillväxt (%) | Hyrestillväxt (%) | Hyrestillväxt (%) | Hyrestillväxt (%) |
| Sverige | 5,3 | 1,6 | 5,9 | 5,0 | 6,8 | 5,2 |
| Tyskland | 4,7 | 3,0 | 7,0 | 5,7 | 5,2 | 8,5 |
| Danmark | 3,8 | 1,4 | 2,7 | 3,2 | 3,2 | 2,4 |
| Nederländerna | 6,5 | 3,8 | 7,7 | 6,4 | 6,1 | 4,6 |
| Tjeckien | 9,3 | 2,3 | 10,5 | 6,4 | 7,4 | 9,0 |
| Norge | 3,4 | 2,8 | 4,8 | 5,7 | 6,3 | 7,6 |
| Storbritannien[1] | 7,1 | 3,3 | 42,3 | 4,9 | 6,8 | 5,3 |
| Polen | 3,1 | 4,4 | 9,7 | 7,8 | 13,0 | N/A |
| Finland | 5,8 | 1,6 | 8,3 | 7,6 | 5,9 | 4,5 |
| **Totalt** | **5,3** | **2,2** | **6,3** | **5,1** | **5,6** | **5,6** |

[1] *Storbritannien fick största delen av sin portfölj färdigställd under tredje kvartalet 2023, darmed representeras hyrestillväxten i tredje kvartalet 2024 i huvudsak av den ökade uthyrningen av nya tillgångar och stabilisering av uthyrningsgraden*

HYRESTILLVÄXT I JÄMFÖRBART BESTÅND

Jämfört med föregående år, %






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709775



### Verklig ekonomisk uthyrningsgrad

Den verklig ekonomiska uthyrningsgraden förbättrades på helårsbasis till 98,5% (98,2%). Den marginellt positiva utvecklingen för året drevs delvis av lokala strategiska initiativ i kombination med gynnsamma makrotrender såsom obalans mellan utbud och efterfrågan. Färdigställandet av 3 236 lägenheter från nyproduktion i Polen (1 460), Sverige (800), Storbritannien (464), Danmark (320), Tjeckien (178), Norge (8) och Finland (6) påverkade den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden negativt under respektive leveransperiod.

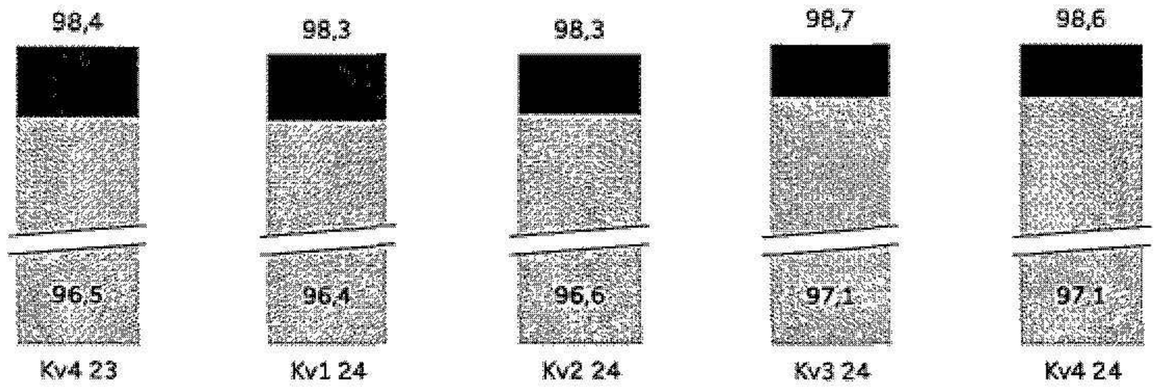
För det fjärde kvartalet minskade den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden från 98,7 till 98,6%. Nedgången är direkt kopplad till färdigställandet av 1 141 lägenheter. 464 av lägenheterna var hänförliga till Storbritannien, som fristående under fjärde kvartalet hade en verklig ekonomisk uthyrningsgrad om 78,1% (till följd av infasningen av de nya lägenheterna).

VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD PER LAND

| | Kv4 2024 | Kv3 2024 | Kv2 2024 | Kv1 2024 | Kv4 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| | % | % | % | % | % |
| Sverige | 99,5 | 99,2 | 98,9 | 98,9 | 99,0 |
| Tyskland | 99,7 | 99,8 | 99,7 | 99,7 | 99,7 |
| Danmark | 98,9 | 98,8 | 97,9 | 97,6 | 97,4 |
| Nederländerna | 99,6 | 99,6 | 99,8 | 99,7 | 99,7 |
| Tjeckien | 96,7 | 96,6 | 96,2 | 95,7 | 97,0 |
| Norge | 98,8 | 99,3 | 98,9 | 99,0 | 99,6 |
| Storbritannien | 78,1 | 96,8 | 97,7 | 97,9 | 94,7 |
| Polen | 96,1 | 89,9 | 86,0 | 96,1 | 98,0 |
| Finland | 96,6 | 96,3 | 93,3 | 93,7 | 95,5 |
| **Totalt** | **98,6** | **98,7** | **98,3** | **98,3** | **98,4** |

VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, BOSTÄDER

%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709776



### Fastighetskostnader

På helårsbasis minskade fastighetskostnaderna, netto efter serviceintäkter, med 3,5% till 4 711 miljoner SEK (4 883). På kvartalsbasis minskade de totala fastighetskostnaderna, netto efter serviceintäkter, till 1 208 miljoner SEK (1 307), till följd av ökad kostnadskontroll tillsammans med applicering av redovisningsprinciper som resulterat i helårseffekter. På grund av olika hyresregimer mellan marknader påverkas överskottsgraden av säsongseffekter i kostnader som inte kan återvinnas från hyresgästen.

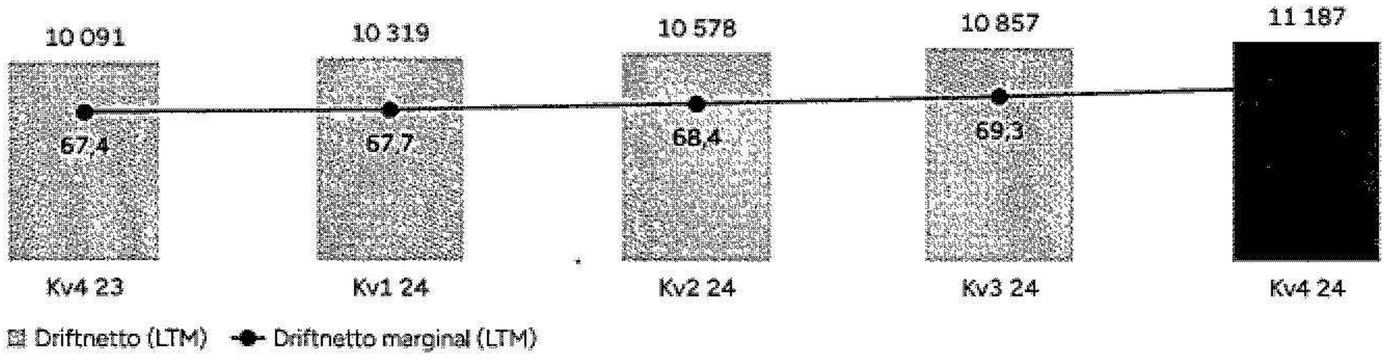
### Driftnetto

Driftnettot förbättrades till 2 868 miljoner SEK (2 538), vilket resulterade i en kvartalsvis överskottsgrad på 70,4% (66,0%). Förbättringen bygger på en stark hyrestillväxt och minskade kostnader. Även på en rullande 12-månadersperiod (R12) ökade överskottsgraden till 70,4% (67,4%).

ÖVERSKOTTSGRAD

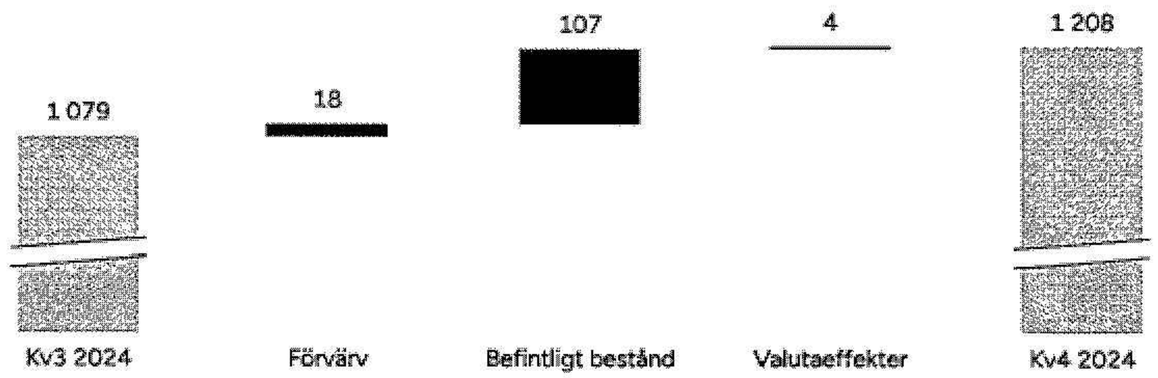
| | Kv4 2024 | Kv3 2024 | Kv2 2024 | Kv1 2024 | Kv4 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| | % | % | % | % | % |
| Rullande 12 månader | 70,4 | 69,3 | 68,4 | 67,7 | 67,4 |
| Kvartal | 70,4 | 73,1 | 71,5 | 66,4 | 66,0 |

Rullande 12 månader, miljoner SEK/ %



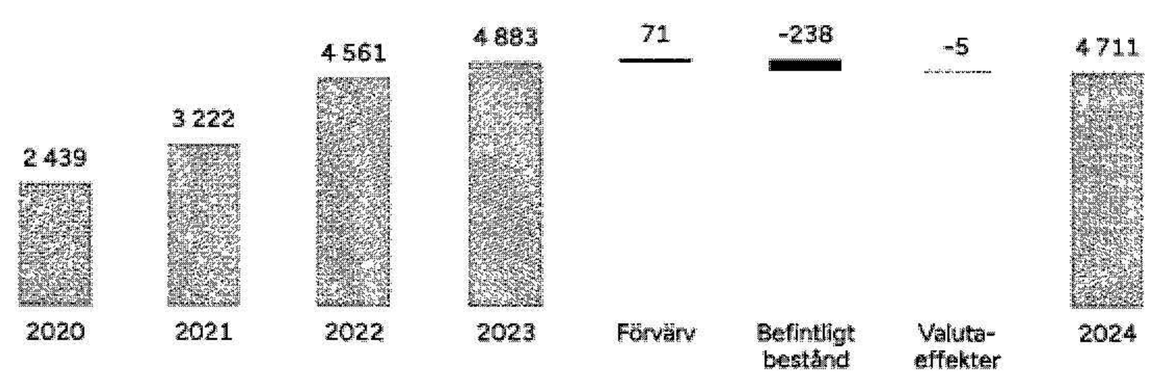

FASTIGHETSKOSTNADER NETTO EFTER SERVICEINTÄKTER

miljoner SEK




FASTIGHETSKOSTNADER NETTO EFTER SERVICEINTÄKTER

miljoner SEK






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709777



# Fastighets- och tillgångsförvaltning

**Effektiv kapitalallokering**
Heimstaden Bostad allokerar kapital till investeringar i icke-återkommande projekt som syftar till att uppgradera, förlänga eller förbättra kvaliteten och livslängden på befintliga tillgångar inom fyra huvudområden: underhåll, hållbarhet, renovering och övriga värdehöjande åtgärder. Bolagets fokus på aktiv tillgångsförvaltning har varit avgörande för att navigera komplexa omständigheterna på marknaden. Genom att kontinuerligt utvärdera och optimera vår portfölj genom strategiska avyttringar och genomtänkta fastighetsförbättringar, säkerställer vi att kapital allokeras för att skapa mest värde för aktieägare. Vårt tillvägagångssätt innefattar grundlig marknadsanalys, samverkan med hyresgäster och anpassade fastighetsförvaltningsåtgärder.

Som svar på ökade kapitalkostnader under de senaste åren, har Heimstaden Bostads kapitalutgifter minskat i linje med ett högre direktavkastningskrav för opportunistiska utgifter. Detta innefattar ett krav på 10% avkastning på kostnad för renoveringar och värdehöjande åtgärder, och att projekt endast genomförs om de omedelbart stärker vår räntetäckningsgrad. Värdebevarande underhållsinvesteringar ligger i linje med vårt långsiktiga mål om 0,4% av fastighetsvärdet fram till 2030. Beslut om att antingen reparera eller ersätta grundas på ett analytiskt ramverk som tar hänsyn till både långsiktig värdebevaring och kostnaden för kapital. Detta tillvägagångssätt i kombination med noggrann uppföljning resulterade i en minskning av kapitalutgifter i befintligt bestånd med 1 204 miljoner kronor. En minskning med 24,8% jämfört med föregående år.

**Verkställande av våra energi- och utsläppsmål**
Hållbarhet förblir kärnan i vår verksamhet och påverkar både vår marknadsposition och förtroendet hos våra intressenter. Vi är fast beslutna att minska koldioxidutsläppen i bolagets fastighetsportfölj med 42% till 2030 (jämfört med vårt basår, 2020). Hållbarhetsinvesteringar i fastighetsportföljen följer en tvådelad strategi med investeringar i både energieffektivitet och omställningen till grön energi. Under 2024 implementerades flera lönsamma energieffektiviseringsprojekt, inklusive installationer för bränslebyten på marknader med högst potential, samt certifieringar för gröna fastigheter för leveranser i vår återstående nyproduktionsportfölj. Våra hållbarhetsprojekt fortsätter att generera intäkts- och värdetillväxt utan att negativt påverka hyresgästernas betalningsförmåga, vilket förenar parternas intressen.

INVESTERINGAR

| miljoner SEK | Kv4 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Aktiverade reparations- och underhållskostnader | 1 418 | 3 660 | 1 390 | 4 864 |
| Investeringar i fastigheter under uppförande | 301 | 1 467 | 616 | 3 020 |
| **Totala investeringar** | 1 718 | 5 127 | 2 006 | 7 885 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709778



### Lönsam privatisering

Den europeiska bostadsmarknaden fortsätter att uppvisa styrka, drivet av ihållande obalans mellan utbud och efterfrågan och ett minskat bostadsbyggande under de senaste tre åren. Detta gynnar privatiseringsplanen där vi under året sålde 1 673 lägenheter fördelat på fem marknader. Försäljningar genomfördes med en 26,1% premie mot bokfört värde, vilket motsvarar ett uppskattat direktavkastningskrav om 2,9%, att jämföras med direktavkastningskravet i extern värdering om 3,3%. Detta genererade en nettopremie om 12%.

### Nyproduktionsportföljen så gott som färdigställd

Nyproduktionsportföljen som åtogs före de kraftigt ökade produktionskostnaderna, börjar närma sig sitt slut med 3 236 färdigställda lägenheter under 2024. Detta omfattar s.k. forward funding, forward purchase och egna nyproduktionsprojekt. Under 2025 och 2026 kommer resterande del av nyproduktionsportföljen med sina cirka 1 145 lägenheter att färdigställas, vilket uppskattningsvis motsvarar 111 miljoner SEK i ytterligare potentiellt driftnetto.

### Investeringar samt reparation och underhåll

Totala investeringar i förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 1 578 miljoner SEK (1 628) varav 158 miljoner SEK (238) redovisas som driftskostnad, motsvarande 0,47% av fastighetsvärdet (0,51%). För helåret uppgick totala investeringar i förvaltningsfastigheter till 4 446 miljoner SEK (5 779).

Investeringar i fastigheter under uppförande, exklusive forward purchase-kontrakt, uppgick till 301 miljoner SEK (616) då antalet bostäder under uppförande minskade till 625 (2 886).

INVESTERINGAR I FASTIGHETER PER HUVUDKATEGORI

| miljoner SEK | Kv4 2024 | Kv3 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Underhåll | 625 | 262 | 1 457 | 508 | 1 612 |
| Hållbarhet | 208 | 138 | 523 | 74 | 309 |
| Renoveringar | 310 | 271 | 1 084 | 534 | 1 888 |
| Värdehöjande åtgärder | 9 | 77 | 223 | 274 | 1 053 |
| Samtliga områden | 1 152 | 748 | 3 287 | 1 390 | 4 860 |
| Övrigt[1] | 266 | –2 | 373 | – | 4 |
| Total | 1 418 | 746 | 3 660 | 1 390 | 4 864 |

[1] *Övrigt består av stämpelskatt, aktiverad ränta, åtgärder och investeringar som inte har fördelats till områdena under rapportperioden*

INVESTERINGAR I FASTIGHETER PER LAND OCH HUVUDKATEGORI

| | Underhåll | | Hållbarhet | | Renoveringar | | Värdehöjande åtgärder | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Sverige | 388 | 249 | 92 | 44 | 138 | 616 | 154 | 741 |
| Tyskland | 257 | 333 | 72 | 11 | 546 | 430 | 24 | 99 |
| Danmark | 329 | 366 | 36 | 15 | 63 | 130 | 6 | 13 |
| Nederländerna | 210 | 343 | 12 | 116 | 1 | 294 | – | 85 |
| Tjeckien | 215 | 240 | 300 | 121 | 290 | 364 | – | 47 |
| Norge | 33 | 22 | 4 | – | 18 | 14 | 15 | – |
| Storbritannien | 1 | 1 | – | – | – | – | – | – |
| Polen | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Finland | 24 | 58 | 7 | 1 | 27 | 40 | 23 | 69 |
| Totalt | 1 457 | 1 612 | 523 | 309 | 1 084 | 1 888 | 223 | 1 053 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709779



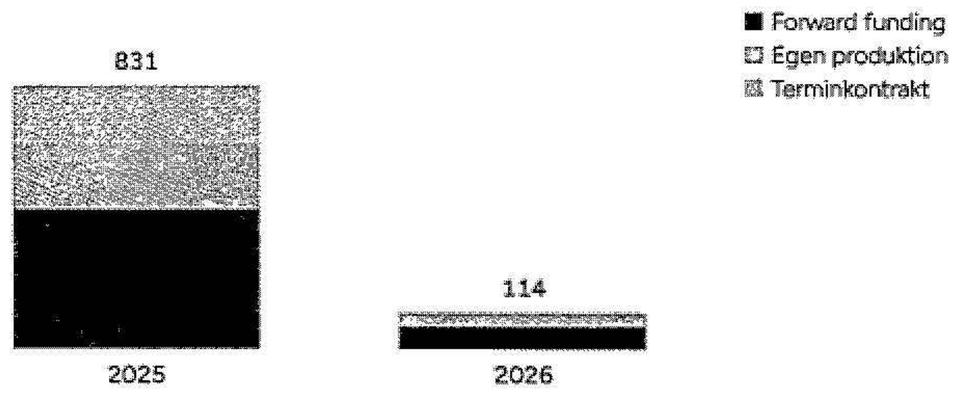
## Utestående åtaganden

I det fjärde kvartalet gjorde Heimstaden Bostad inga nya åtaganden, medan 514 lägenheter färdigställdes i Polen, 163 i Sverige och 464 i Storbritannien. De färdigställda lägenheterna motsvarade ett bruttotillgångsvärde på 3 069 miljoner SEK och ger ett uppskattat driftnetto på årsbasis om 148 miljoner SEK.

För helåret har 1 460 lägenheter färdigställts i Polen, 800 lägenheter i Sverige, 464 i Storbritannien, 320 lägenheter i Danmark, 178 lägenheter i Tjeckien, 8 lägenheter i Norge och 6 lägenheter i Finland, motsvarande ett totalt verkligt värde om 9 161 miljoner SEK och ett uppskattat årligt driftnetto om 430 miljoner SEK. Nya åtaganden inom nyproduktion för helåret omfattar 84 lägenheter i Tyskland för 297 miljoner SEK med förväntat färdigställande under 2025 och 8 lägenheter i Sverige för 77 miljoner SEK med förväntat färdigställande i 2026. Det tyska åtagandet gjordes för att neutralisera en uppskjuten skatteskuld genom applicering av ett lokalt återinvesteringsprogram.

UTESTÅENDE ÅTAGANDEN

miljoner SEK




FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER UNDER ÅRET

| | Bostäder | Värde vid färdigställande | Total kostnad | Estimerat tillkommande driftnetto |
|---|---|---|---|---|
| | lägenheter | miljoner SEK | miljoner SEK | miljoner SEK |
| Sverige | 800 | 2 536 | 2 374 | 109 |
| Tyskland | – | – | – | – |
| Danmark | 320 | 825 | 879 | 42 |
| Nederländerna | – | – | – | – |
| Tjeckien | 178 | 730 | 535 | 28 |
| Norge | 8 | 156 | 136 | N/A[1] |
| Storbritannien | 464 | 1 756 | 1 696 | 81 |
| Polen | 1 460 | 3 147 | 2 372 | 168 |
| Finland | 6 | 11 | 6 | – |
| **Total** | 3 236 | 9 161 | 7 997 | 430 |

[1] *Byggt för försäljning*

UTESTÅENDE ÅTAGANDEN

| | Bostäder | Uppskattat värde vid färdigställande | Återstående åtaganden | Uppskattat tillkommande driftnetto |
|---|---|---|---|---|
| | lägenheter | miljoner SEK | miljoner SEK | miljoner SEK |
| Sverige | 879 | 2 005 | 650 | 83 |
| Tyskland | 84 | 461 | 196 | 16 |
| Danmark | – | – | – | – |
| Nederländerna | – | – | – | – |
| Tjeckien | 182 | 272 | 99 | 12 |
| Norge | – | – | – | – |
| Storbritannien | – | – | – | – |
| Polen | – | – | – | – |
| Finland | – | – | – | – |
| **Total** | 1 145 | 2 738 | 945 | 111 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709780



**Realiserade vinster/förluster från avyttringar**
Sedan privatiseringsplanen lanserades har bolaget uppnått 8 787 miljoner SEK i total försäljning i fem länder, motsvarande 1 977 lägenheter till en premie om 26,8% mot bokfört värde. Under räkenskapsåret 2024 uppnådde privatiseringsplanen 7 599 miljoner SEK i totalt försäljningsvärde, motsvarande 1 673 sålda lägenheter till en premie om 26,1% mot bokfört värde.

För fjärde kvartalet såldes 530 lägenheter fördelat på fem länder till en genomsnittlig premie om 24,1% mot bokfört värde. Sålda lägenheter avser tillgångar avsedda för försäljning. Nettolikviden, som motsvarar den totala intäkten från lägenhetsförsäljningar efter avdrag för transaktionskostnader, återbetalning av säkerställd skuld, samt inkomstskatt alternativt uppskjuten skatt, var 1 511 miljoner SEK för kvartalet och 4 439 miljoner SEK för helåret. Uppdelning av uppskattad nettolikvid presenteras i diagrammet. Nettovinsten från fastighetsavyttringar var 364 miljoner SEK för kvartalet och 1 682 miljoner SEK för helåret.

Tillgångar avsedda försäljning omfattar endast lägenheter som var signerade per balansdagen men inte överförda. Per balansdagen hölls totalt 2 163 miljoner SEK för försäljning i Sverige, Nederländerna, Danmark och Norge.

UPPSKATTAD ANVÄNDNING AV LIKVIDER FRÅN PRIVATISERING SEDAN START [1,2]

| miljoner SEK | |
|---|---|
| Totalt försäljningsvärde | 8 787 |
| Bokfört värde | 6 930 |
| Bruttopremie | 1 857 |
| Bruttopremie % | 26,8 |
| | |
| Totalt försäljningsvärde | 8 787 |
| Investeringar gjorda inför försäljning | 4 |
| Transaktionskostnader | 133 |
| Återbetalning säkerställd skuld | 2 810 |
| Uppskattad skatt | 853 |
| Nettolikvid | 4 986 |
| Nettolikvid ratio, % | 56,7 |
| Total likvid för återbetalning av skulder | 7 796 |
| Asset monetisation ratio, % | 112,5 |

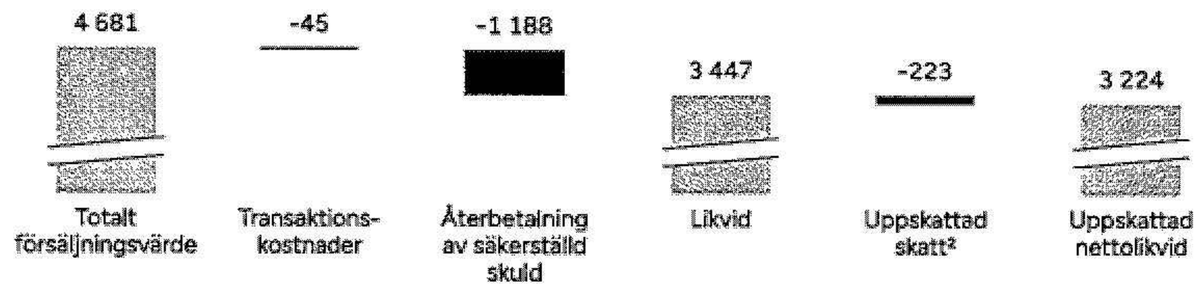
[1] *Övriga privatiseringskostnader, som sedan start har inkluderats i övriga administrativa kostnader, uppgick till 82 MSEK totalt och 23 MSEK under kvartalet.*
[2] *Inkluderar undertecknade transaktioner.*

Flera mindre portföljer avyttrades och avslutades under vilket genererade bruttolikvider om 1 035 miljoner SEK.

BRUTTOLIKVID FRÅN PORTFÖLJFÖRSÄLJNINGAR

| miljoner SEK | 2024 |
|---|---|
| Sverige | 126 |
| Danmark | 724 |
| Nederländerna | 30 |
| Tjeckien | 155 |
| Totalt | 1 035 |

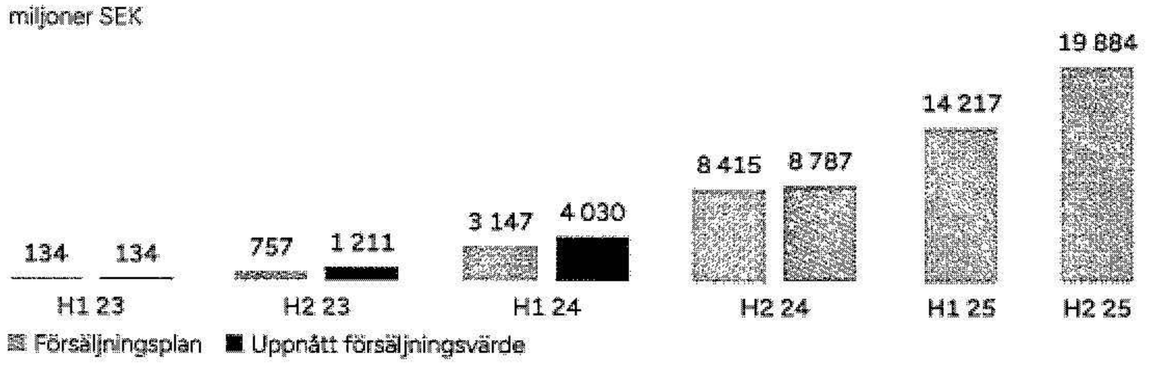
UPPSKATTAD NETTOLIKVID FÖR KV4 FRÅN PORTFÖLJFÖRSÄLJNINGAR OCH PRIVATISERING[1]
miljoner SEK




UPPSKATTAD NETTOLIKVID FÖR KV4 PER FÖRSÄLJNINGSTYP[1]

| miljoner SEK | Totalt försäljningsvärde | Transaktionskostnad | Återbetalning av säkerställd skuld | Likvid | Uppskattad skatt[2] | Uppskattad Nettolikvid |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Portföljförsäljningar | 2 302 | -6 | -578 | 1 717 | -4 | 1 713 |
| Privatiseringsprogrammet | 2 379 | -39 | -610 | 1 730 | -219 | 1 511 |
| Totalt | 4 681 | -45 | -1 188 | 3 447 | -223 | 3 224 |

ACKUMULERAD UTVECKLING AV TOTALT FÖRSÄLJNINGSVÄRDE FRÅN PRIVATISERING[3]
miljoner SEK




[1] *Inkluderar undertecknade transaktioner*
[2] *Förutsatt att all skatt betalas vid avslut, faktisk likvid kommer att vara högre på grund av skatteoptimering och uppskov*
[3] *Inkluderar initial H1 23 och H2 23 plan (hänvisning till 2023 års årsredovisning). H1 23 lägenheter representerar pilotförsäljningar före den omfattande privatiseringen etablerades och skipptes i Kv3 23*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709781



## Förvaltningsfastigheter

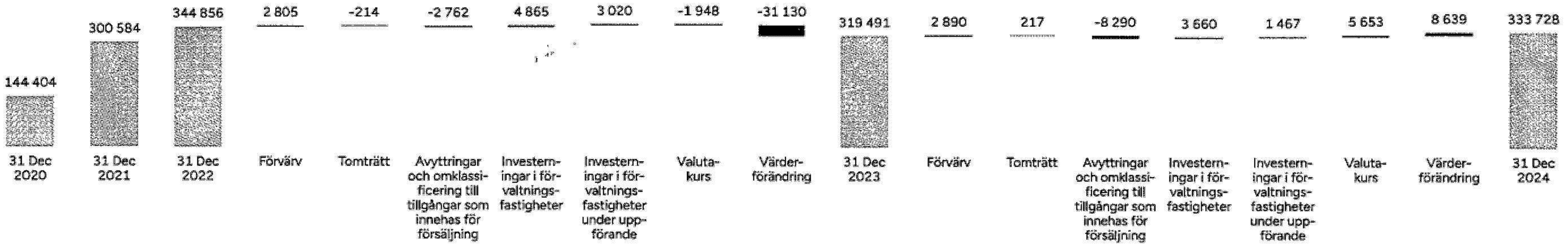
Under de senaste två åren har fastighetsmarknaden upplevt högre räntor och lägre transaktionsvolymer med anledning av att köpare och säljare anpassat sig till aktuella förutsättningar. Tillgångspriserna genomgick stora justeringar på grund av högre avkastningskrav, vilket inte kompenserades fullt ut av ökade hyresnivåer. I 2024 sågs en tudelad trend då räntorna föll och transaktionsvolymerna kvarstod på låga nivåer. Andra halvåret såg en gradvis ökning när skillnaden mellan utbud och efterfrågan började minska.

Efter totalt sex kvartal av fallande fastighetsvärden har bolaget nu haft fyra kvartal i följd med värdeökning, detta trots att direktavkastningskraven ökat i tre av fyra kvartal. Den fortsatta tillväxten understryker portföljens förvaltningsmässiga styrka. Vi anser att vi är förbi marknadskorrigeringen och förväntar oss fortsatt värdeökning under 2025. Denna vy grundar sig i Heimstaden Bostads starka förvaltningsverksamhet och bedömning av nuvarande marknadssentiment.

Per balansdagen, bestod fastighetsportföljen av 162 415 (161 553) lägenheter fördelat på nio marknader.

Oberoende externa värderare utför kvartalsvisa värderingar av Heimstaden Bostads portfölj i syfte att främja transparens och trovärdighet, samtidigt som de säkerställer att rapporterade siffror återspeglar nuvarande marknad. För mer detaljer, se Not 3.1.

VÄRDEUTVECKLING
miljoner SEK






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709782



**Förändring i verkligt fastighetsvärde[1]**
För helåret uppgick det verkliga värdet av fastigheter till 333 728 miljoner SEK (319 491). Nettovinsten från årets värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 8 639 miljoner SEK (-31 130), motsvarande 2,7% av verkligt värde.

För det fjärde kvartalet ökade det verkliga värdet av fastigheter med 2 315 miljoner SEK (-5 334), motsvarande 0,7% ökning. Ökningen i verkligt värde för både kvartalet och helåret drevs av en stark privatbostadsmarknad och ett förbättrat driftnetto.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet var 3,66% (3,54%). På kvartalsbasis var detta en mindre minskning från 3,69% i det tredje kvartalet. För det fjärde kvartalet förblev värdena stabila i Tjeckien, Tyskland, Finland och Danmark tack vare stabil hyrestillväxt och oförändrade avkastningskrav. Nederländerna såg stark tillväxt tack vare ökade värden i privatmarknaden samt hyrestillväxt. Sverige såg stark tillväxt tack vare marginellt fallande direktavkastningskrav och förbättrade hyrestillväxtprognoser medan Polen såg stark tillväxt tack vare stabila avkastningskrav och ökat driftnetto. Storbritannien såg underliggande värdeökningar till följd av hyrestillväxt, vilken motverkades av att investeringar planerade under tredje kvartalet 2024 först materialiserades i fjärde kvartalet 2024. Norge upplevde också en teknisk värdeminskning under kvartalet till följd av engångsbetalningar av stämpelskatt som en del av de strukturella förberedelserna för en fortsatt upptrappning av privatiseringsplanen, vilket nettoeffektivt utjämnade vinsterna från den underliggande starka marknadsutvecklingen.

För helåret uppvisade Tyskland, Danmark, Norge och Finland stabila värden, medan Sverige, Storbritannien och Tjeckien såg värdeökningar på grund av den fortsatta hyrestillväxten. Nederländerna såg en värdeökning främst drivet av en stark prisutveckling på den privata bostadsmarknaden. Värdena i Polen stöttades av fortsatt stark uthyrning och realisationsvinster i samband med färdigställandet av nyproduktion under året.

[1] *För mer information kring värdeförändringar, se Note 31.*

VÄRDEUTVECKLING PER LAND

| | Kv4 2024 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | % | miljoner SEK | % | miljoner SEK |
| Sverige | 1,4 | 1 309 | 2,3 | 2 068 |
| Tyskland | -0,2 | -144 | -1,0 | -813 |
| Danmark | 0,5 | 325 | 0,8 | 564 |
| Nederländerna | 1,8 | 546 | 15,8 | 4 120 |
| Tjeckien | 1,9 | 533 | 6,7 | 1 773 |
| Norge | -2,1 | -351 | 0,1 | 18 |
| Storbritannien | -1,1 | -59 | 2,8 | 143 |
| Polen | 3,4 | 152 | 19,0 | 751 |
| Finland | 0,1 | 3 | 0,3 | 13 |
| **Totalt** | 0,7 | 2 315 | 2,7 | 8 639 |

GENOMSNITTLIGT DIREKTAVKASTNINGSKRAV

| | Kv4 2024 | Kv3 2024 | Kv2 2024 | Kv1 2024 | Kv4 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| | % | % | % | % | % |
| Sverige | 3,50 | 3,51 | 3,54 | 3,39 | 3,30 |
| Tyskland | 3,02 | 2,95 | 2,90 | 2,85 | 2,74 |
| Danmark | 3,98 | 4,17 | 4,18 | 4,18 | 4,17 |
| Nederländerna | 3,86 | 3,92 | 3,88 | 4,06 | 3,74 |
| Tjeckien | 4,96 | 4,83 | 4,69 | 4,59 | 4,70 |
| Norge | 2,96 | 3,15 | 2,98 | 3,22 | 3,24 |
| Storbritannien | 3,43 | 4,68 | 4,72 | 4,58 | 4,55 |
| Polen | 5,50 | 4,53 | 5,71 | 5,67 | 5,66 |
| Finland | 5,65 | 5,36 | 4,84 | 4,88 | 4,68 |
| **Totalt** | 3,66 | 3,69 | 3,67 | 3,63 | 3,54 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709783



## Finansiering

För det fjärde kvartalet uppgick räntekostnader till 1 576 miljoner SEK (1 551). På kvartalsbasis ökade den genomsnittliga räntan från 3,10% till 3,22%, vilket drevs av refinansiering av fastränteIån och räntederivat med lägre ränta än nuvarande marknadsräntor. S&P-definierad ICR var 1,6x (1,7x).

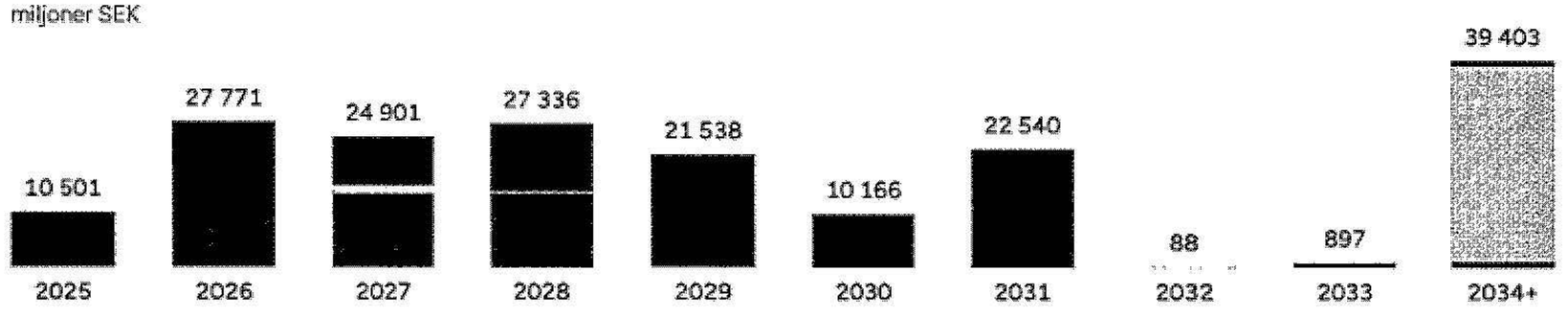
Under året ökade räntekostnader till 6 023 miljoner SEK (4 939). Förändringen i räntekostnader på årsbasis speglar den ovan nämnda kvartalsvisa utvecklingen.

Under första halvan av 2024 förblev kapitalmarknaden icke-konkurrenskraftig för Heimstaden Bostad jämfört med alternativa finansieringskällor. Med närvaro på nio marknader fortsatte portföljdiversifieringen att möjliggöra säkerställd bankfinansiering till attraktiva villkor. Den totala transaktionsvolymen för säkerställd bankfinansiering, inklusive både ny finansiering och refinansiering, uppnådde ca 27 500 miljoner SEK med en genomsnittlig löptid på 5,5 år. Bland annat säkrade bolaget 725 miljoner EUR i en hållbarhetslänkad säkerställd kreditfacilitet i Nederländerna, vilket tillförde ny likviditet om 200 miljoner EUR.

Heimstaden Bostad återbetalade befintliga förfall på kapitalmarknaden med tillgängliga medel från tidigare nämnda finansieringsvolymer från bankmarknader tillsammans med nettolikviditet genererat från privatiseringsplanen. Återbetalda förfall omfattade 850 miljoner SEK fastränteobligationer och 700 miljoner EUR i obligationer med rörlig ränta under första kvartalet, 500 miljoner SEK i obligationer med rörlig ränta under andra kvartalet, 500 miljoner NOK i obligationer med rörlig ränta under tredje kvartalet och 1 250 miljoner EUR fastränteobligationer under fjärde kvartalet.

FÖRFALLOPROFIL FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULD

miljoner SEK



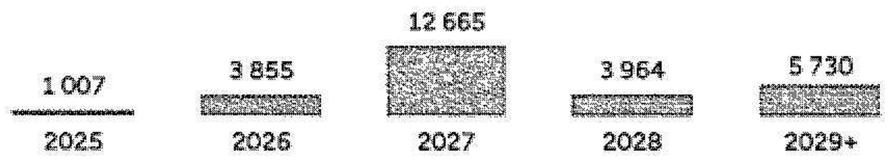

FÖRFALLOPROFIL PER SKULDTYP

miljoner SEK

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034+ | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seniora icke-säkerställda obligationer | 8 796 | 8 468 | 9 314 | 12 897 | 13 496 | – | 8 020 | – | – | 1 146 | 62 138 |
| Hypotekslån | – | – | 1 546 | 396 | 32 | 119 | – | 88 | 91 | 37 183 | 39 455 |
| Banklån | 1 705 | 19 303 | 14 041 | 14 043 | 8 010 | 10 047 | 14 520 | – | 806 | 1 074 | 83 548 |
| Totalt | 10 501 | 27 771 | 24 901 | 27 336 | 21 538 | 10 166 | 22 540 | 88 | 897 | 39 403 | 185 140 |

VILLKORSÄNDRINGSDAG HYBRIDOBLIGATIONER[1]

miljoner SEK




[1] *Netto av vad som hålls på egen bok. Hybridobligationer med villkorsändringsdag under 2025 löstes in i januari 2025.*

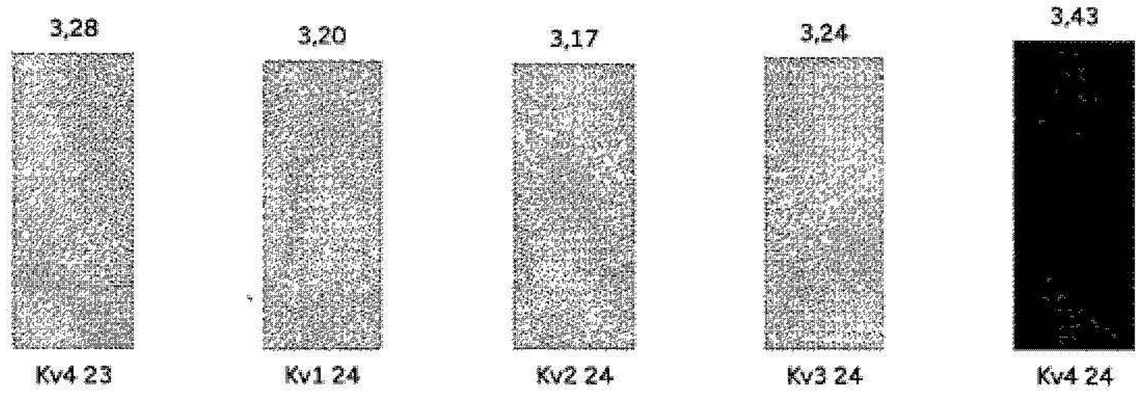


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709784



GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNINGSTID
År




Under andra halvan av 2024 återetablerade Heimstaden Bostad sin priskurva i SEK och EUR-denominerade obligationer. I tredje kvartalet emitterade vi två SEK-denominerade obligationer med rörlig ränta på 1 100 miljoner SEK och 1 300 miljoner SEK. Emissionen som genomfördes i augusti har en löptid på tre år med en rörlig ränta på 3 månader STIBOR plus 240 baspunkter, medan september-obligationen har en löptid på två år och en rörlig ränta på 3 månader STIBOR plus 200 baspunkter. Under fjärde kvartalet emitterades ytterligare obligationer i form av en 500 miljoner SEK obligation med rörlig ränta, 500 miljoner EUR seniora icke-säkerställda fastränteobligationer och 500 miljoner EUR i en evig hybridobligation. Den seniora icke-säkerställda obligationen om 500 miljoner EUR prissattes till MS+175, motsvarande en kupong på 3,875% med en löptid på fem år. Den seniora icke-säkerställda obligationen om 500 miljoner SEK prissattes till en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 130 baspunkter med en löptid på två år.

Heimstaden Bostad öppnade upp hybridmarknaden genom att ersätta sin eviga hybridobligation på 800 miljoner EUR med återköpsdag i februari 2025, med en ny evig hybridobligation på 500 miljoner EUR med en årlig fast kupongränta på 6,25% fram till första återköpsdagen i mars 2030. Denna transaktion är den första emissionen av hybridobligationer inom fastighetssegmentet på den europeiska kapitalmarknaden sedan slutet av 2021.

**Likviditet**
Bolagets outnyttjade kreditfaciliteter uppgick vid inledning av året till 18 855 miljoner SEK och vid slutet av året till 19 262 miljoner. En stark likviditetsposition är en central del av riskhanteringen och därför omfattade utvecklingen under 2024 både förnyelse av befintliga kreditfaciliteter och tecknandet av nya.

Heimstaden Bostads finansiella policy stöder likviditeten ytterligare genom att minska riskerna kring framtida förfall, genom att upprätthålla en likviditetskvot större än 1.25 gånger enligt S&P:s definition, samt en begränsning som säkerställer att högst 25% av den totala skulden förfaller under ett enskilt år.

**Utländsk valuta**
Heimstaden Bostad har innehav och verksamhet i SEK, EUR, DKK, NOK, CZK, PLN och GBP. För året resulterade valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter i en vinst i övrigt totalresultat uppgående till 3 446 miljoner SEK (-1 428), vilket delvis motverkades av valutaförluster om 1 733 miljoner SEK (419).

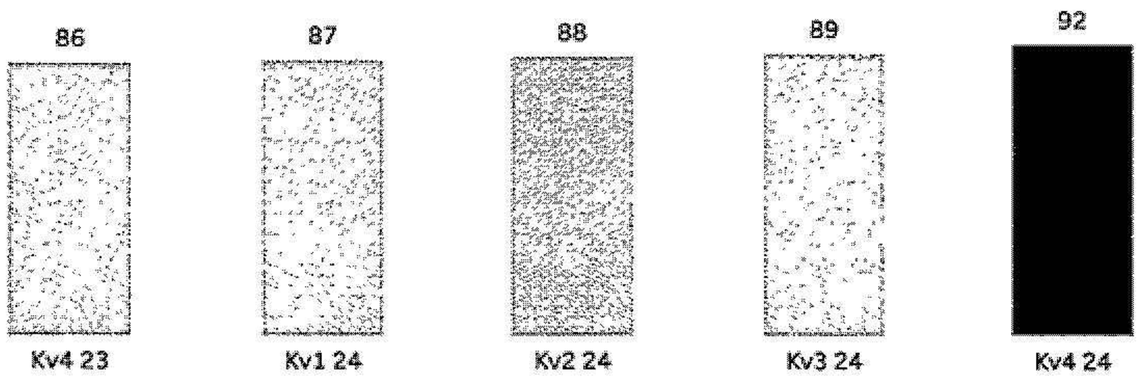


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

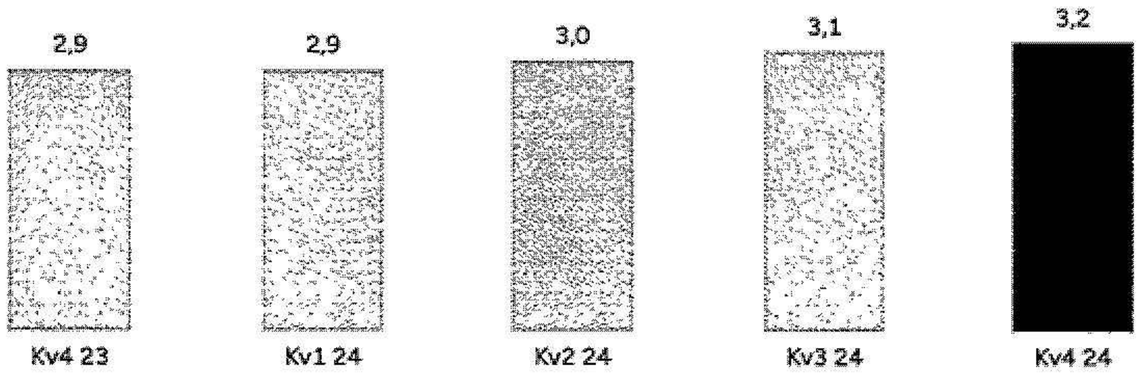
ank=20250716;2025071709785



RÄNTESÄKRINGSGRAD
%




GENOMSNITTLIG RÄNTA
%




## Kassaflöde

| miljoner SEK | Kv4 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Löpande verksamhet | 1 753 | 3 321 | 547 | 1 927 |
| Investeringsverksamhet | 1 699 | 2 486 | -2 597 | -7 029 |
| Finansieringsverksamhet | -14 034 | -13 357 | 6 613 | 6 826 |
| **Nettoförändring** | -10 583 | -7 550 | 4 563 | 1 723 |
| Ingående balans – Likvida medel | 14 419 | 11 276 | 6 787 | 9 385 |
| Valutaeffekter | -189 | -78 | -74 | 168 |
| **Utgående balans – Likvida medel** | 3 647 | 3 647 | 11 276 | 11 276 |

Årets nettokassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3 321 miljoner SEK (1 927), motsvarande en ökning om 72%. Den största skillnaden mellan resultatet före skatt och kassaflöde från den löpande verksamheten är likvider genererat från privatiseringsplanen samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Det fjärde kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3 215 miljoner SEK (1 760), jämfört med betald ränta under samma period som uppgick till -1 493 miljoner SEK (-1 378). Tillskottet av nettointäkter från privatisering på 2 358 MSEK (900) visar att kassaflödet från verksamheten och privatiseringen var 2,8 (2,1) gånger större än betalda räntekostnader, medan motsvarande nyckeltal för det fjärde kvartalet var 3,7 gånger (1,9).

Årets nettokassaflöde från investeringsaktiviteter var 2 486 miljoner SEK (-7 029) och 1 698 miljoner SEK (-2 597) för det fjärde kvartalet.

Det positiva kassaflödet från investeringsaktiviteterna berodde på en kombination av intäkter från privatisering, kapitalallokeringsstrategin och de ökade avkastningskraven på investerat kapital. Portföljförsäljningar under året i Sverige, Danmark, Nederländerna och Tjeckien bidrog med 1 035 miljoner SEK (0) i likvider.

Årets nettokassaflöden från finansieringsaktiviteterna uppgick till -13 357 miljoner SEK (6 826), vilket återspeglar en nettoreducering av koncernens skulder där återbetalning av räntebärande skulder översteg likvid från nya lån med 1,4 gånger (-0,7).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709786



# Marknader

## Sverige

Hyresintäkterna ökade med 9,6% under året till 4 874 miljoner SEK (4 448), där bostadshyror utgjorde 86,8% (87,1%) av de totala hyresintäkterna. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd till 5,3% (5,2%) och jämförbar portfölj utgjorde 91,7% av totala hyresintäkter. Hyrestillväxten var driven av årliga hyresförhandlingar med lokala hyresgästföreningar och genomförande av affärsplaner inklusive värdehöjande investeringar som lägenhetsrenoveringar, vilket återspeglas i en jämförbar hyrestillväxt väl över inflationen. Framgent förväntar vi oss en fortsatt stark hyrestillväxt som överträffar förväntad inflationsnivå.

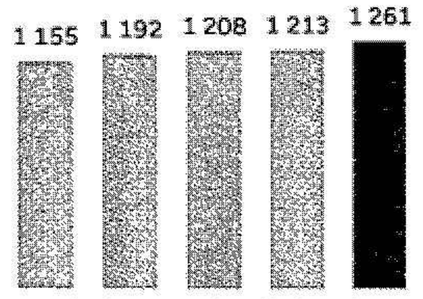
På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 99,5% (99,0%). Den svenska portföljen är koncentrerad till regioner med en fundamental obalans mellan utbud och efterfrågan, attraktiva mikrolägen och överkomliga hyresnivåer. Detta återspeglas i den höga uthyrningsnivån samt den attraktiva potentialen för framtida hyrestillväxt.

Värdejusteringar av fastigheter uppgick till 2 068 miljoner SEK (-10 385) för helåret, vilket motsvarade en värdeförändring om 2,3% (-10,4%). På kvartalsbasis återhämtade sig värdeutvecklingen över året enligt: följande: -0,1%, 0,1%, 0,8% och 1,4%. Trenden drevs främst av en stark hyrestillväxt och minskad kärninflation i kombination med stabilisering av avkastningskrav mot bakgrunden av att Riksbanken inledde en räntesänkningscykel. För fjärde kvartalet hade stabila direktavkastningskrav i kombination med en ökad prognostiserad hyrestillväxt haft en positiv effekt på värderingarna.

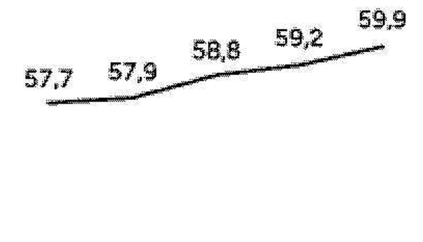
| | | Kv4 2024 | Kv3 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkt | miljoner SEK | 1 261 | 1 213 | 4 873 | 1 155 | 4 448 |
| Driftnetto | miljoner SEK | 734 | 802 | 2 921 | 634 | 2 565 |
| Överskottsgrad | % | 58,2 | 66,1 | 59,9 | 54,9 | 57,7 |
| Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | % | 5,3 | 5,9 | 5,7 | 5,2 | 3,0 |
| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | % | 99,5 | 99,2 | 99 1 | 99,0 | 99,0 |
| Verkligt värde fastigheter | miljoner SEK | 91 565 | 91 084 | 91 565 | 89 262 | 89 262 |
| Värdeförändring | miljoner SEK | 1 309 | 740 | 2 068 | -2 466 | -10 385 |
| Värdeförändring | % | 1,4 | 0,8 | 2,3 | -2,7 | -10,4 |
| Lägenheter | Antal | 47 275 | 47 206 | 47 275 | 46 572 | 46 572 |
| Investeringar i fastigheter | miljoner SEK | 347 | 226 | 1 195 | 789 | 3 000 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav[1] | % | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,3 | 3,3 |
| Förvärv | miljoner SEK | 6 | – | 244 | – | 24 |

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

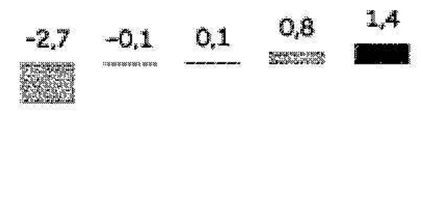
HYRESINTÄKT
miljoner SEK




ÖVERSKOTTSGRAD
Senaste 12 månaderna, %




VÄRDEFÖRÄNDRING
%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709787



## Tyskland

Hyresintäkterna ökade med 5,5% under året till 2 840 miljoner SEK (2 693), med bostadshyror som utgjorde 89,9% (90,1%) av de totala hyresintäkterna. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 4,7% (8,5%) och jämförbar portfölj utgjorde 96,9% av totala hyresintäkter.

Hyrestillväxten fortsätter att drivas av hyresjusteringar vid omflytt, omfattande lägenhetsrenoveringar och en kombination av avtalsindexeringar kopplade till konsumentprisindex (KPI) tillsammans med lägenhetsspecifika ökningar baserade på offentliga hyrestabeller för befintliga hyresavtal. Följaktligen tenderar hyrestillväxten i Tyskland att gradvis ackumuleras över tid snarare än att inträffa vid en specifik tidpunkt under året. Framöver förväntas hyrestillväxten dämpas av den avtagande tyska inflationen, som per januari 2024 låg på 2,3% på årsbasis.

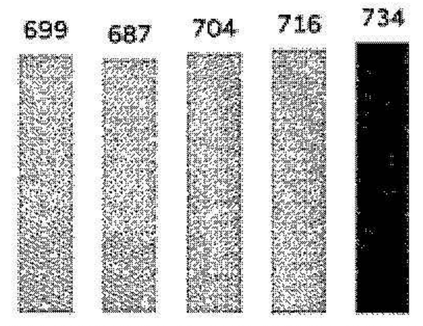
På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 99,7% (99,7%). Portföljen är koncentrerad till Berlin och Hamburg, som lider av ett fundamentalt bostadsunderskott och därmed uppvisar låga vakanser.

Värdejustering av verkligt värde av fastigheter för helåret är -813 miljoner SEK (-14 511), motsvarande procentuell förändring på -1,0 (-15,5). På kvartalsbasis stabiliserades värdeutvecklingen var följande: -0,1%, -0,7%, -0,1% och -0,2% . Ökning i avkastningskrav har avtagit till cirka 5-10 punkter de senaste kvartalen. Värderingarna för kvartalet minskade något då hyrestillväxten och stabiliserade avkastningskrav kompenserades av investeringar.

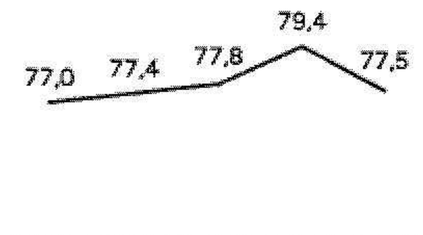
| | | Kv4 2024 | Kv3 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkt | miljoner SEK | 734 | 716 | 2 840 | 699 | 2 693 |
| Driftnetto | miljoner SEK | 538 | 570 | 2 200 | 565 | 2 074 |
| Överskottsgrad | % | 73,3 | 79,6 | 77,5 | 80,7 | 77,0 |
| Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | % | 4,7 | 7,0 | 5,7 | 8,5 | 5,7 |
| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | % | 99,7 | 99,8 | 99,7 | 99,7 | 99,3 |
| Verkligt värde fastigheter | miljoner SEK | 81 925 | 80 663 | 81 925 | 79 404 | 79 404 |
| Värdeförändring | miljoner SEK | -144 | -71 | -813 | -2 536 | -14 511 |
| Värdeförändring | % | -0,2 | -0,1 | -1,0 | -3,1 | -15,5 |
| Lägenheter | Antal | 29 690 | 29 712 | 29 690 | 29 713 | 29 713 |
| Investeringar i fastigheter | miljoner SEK | 369 | 271 | 1 113 | 324 | 873 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav[1] | % | 3,0 | 2,9 | 3,0 | 2,7 | 2,7 |
| Förvärv | miljoner SEK | – | – | – | – | – |

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

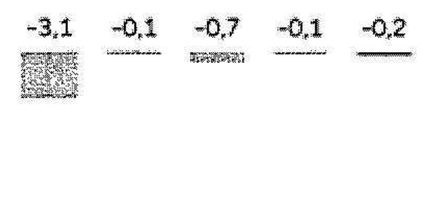
HYRESINTÄKT
miljoner SEK




ÖVERSKOTTSGRAD
Senaste 12 månaderna, %




VÄRDEFÖRÄNDRING
%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709788



## Danmark

Hyresintäkterna ökade med 1,6% under året till 3 595 miljoner SEK (3 539), med bostadshyror som utgjorde 92,4% (92,4%) av den totala hyresintäkten, detta trots att Danmark under 2024 omfattades av privatiseringsplanen. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd till 3,8% (2,4%) och jämförbar portfölj utgjorde 98,6% av de totala hyresintäkterna. Hyrestillväxten fortsätter att stödjas av låg-konjunktur inom byggsektorn som resulterar i att ett begränsat antal nya bostäder tillförs marknaden.

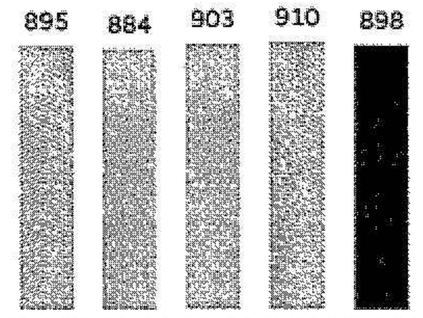
På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 98,9% (97,4%). Uthyrningen stöds av vårt fokus på regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist, där obalansen förstärks ytterli-gare av lågkonjunkturen i byggsektorn.

Värdejustering av fastigheter för året var 564 miljoner SEK (-4 138), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde på om 0,8% (-5,5%). Värdeutvecklingen för året var främst drivet av hyrestillväxt och stabili serade direktavkastningskrav, med stöd av externa transaktioner och en generellt stark bostadsmarknad. Värdeutveckling för det fjärde kvartalet var stabil till följd av stabila direktavkastningskrav och tillväxt i både hyror och positiv utveckling i privatmarknaden.

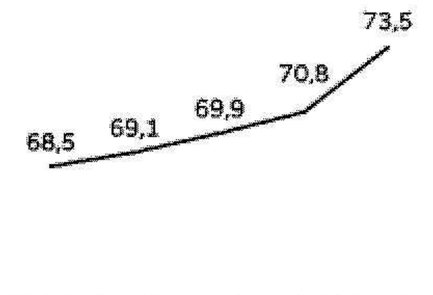
| | | Kv4 2024 | Kv3 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkt | miljoner SEK | 898 | 910 | 3 595 | 895 | 3 539 |
| Driftnetto | miljoner SEK | 701 | 681 | 2 643 | 603 | 2 425 |
| Överskottsgrad | % | 78,1 | 74,9 | 73,5 | 67,3 | 68,5 |
| Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | % | 3,8 | 2,7 | 3,2 | 2,4 | 1,3 |
| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | % | 98,9 | 98,8 | 98,3 | 97,4 | 97,1 |
| Verkligt värde fastigheter | miljoner SEK | 71 301 | 71 485 | 71 301 | 71 446 | 71 446 |
| Värdeförändring | miljoner SEK | 325 | 202 | 564 | -158 | -4 138 |
| Värdeförändring | % | 0,5 | 0,3 | 0,8 | -0,2 | -5,5 |
| Lägenheter | Antal | 20 361 | 20 663 | 20 361 | 20 757 | 20 757 |
| Investeringar i fastigheter | miljoner SEK | 188 | 122 | 467 | 207 | 923 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav[1] | % | 4,0 | 4,2 | 4,0 | 4,2 | 4,2 |
| Förvärv | miljoner SEK | 2 | – | 549 | 36 | 1 732 |

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

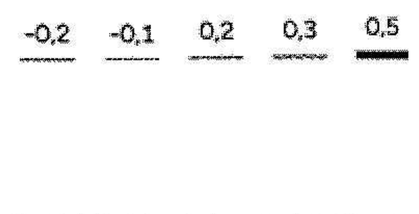
HYRESINTÄKT
miljoner SEK




ÖVERSKOTTSGRAD
Senaste 12 månaderna, %




VÄRDEFÖRÄNDRING
%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709789



### Nederländerna

Hyresintäkterna förblev stabila på 1 405 miljoner SEK (1 404) för året, med bostadshyror som utgjorde 96,9% (97,5%) av de totala hyresintäkterna. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxten i jämförbart beståndtill 6,5% (4,6%), mestadels påverkad av årliga indexeringar. Jämförbar portfölj utgjorde 95,7% av totala hyresintäkter. Hyrestillväxten för befintliga avtal är generellt kopplad till konsumentprisindex, där socialt reglerade kontrakt årligen indexeras i linje med löneutvecklingsindex Fram till 2029 gäller ett indexeringstak där kontrakt i segmentet medelhyra är begränsade till löneutvecklingsindex samt ett påslag på en procentenhet. Indexering av oreglerade kontrakt är begränsade till det minimum av KPI och löneutvecklingsindex med ett påslag på en procentenhet.

Lagen om prisvärda hyror trädde i kraft den 1 juli 2024 och vi förväntar oss begränsad effekt givet portföljens karaktär och privatiseringsplanen.

På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 99,6% (99,7%). Då vi genomför en privatiseringsplan i den nederländska portföljen är vakansen i detta avseende främst strategisk, med lägenheter som är vakanta under försäljningsperioden exkluderade från den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden.

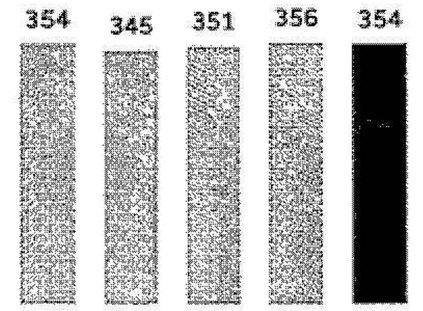
Värdejusteringar av fastigheter för året är 4 120 miljoner SEK (-3 659), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde på om 15,8% (-11,7%). Det verkliga värdet har ökat för helåret och kvartalet på grund av ökat driftnetto, tillväxt i bostadsmarknaden och kompression i det stabiliserade avkastningskravet.

| | | Kv4 2024 | Kv3 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkt | miljoner SEK | 354 | 356 | 1 405 | 354 | 1 404 |
| Driftnetto | miljoner SEK | 267 | 270 | 1 080 | 253 | 1 051 |
| Överskottsgrad | % | 75,4 | 75,8 | 76,9 | 71,6 | 74,8 |
| Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | % | 6,5 | 7,7 | 6,2 | 4,6 | 4,6 |
| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | % | 99,6 | 99,6 | 99,7 | 99,7 | 99,7 |
| Verkligt värde fastigheter | miljoner SEK | 30 256 | 29 703 | 30 256 | 27 337 | 27 337 |
| Värdeförändring | miljoner SEK | 546 | 1 404 | 4 120 | -256 | -3 659 |
| Värdeförändring | % | 1,8 | 4,9 | 15,8 | -0,9 | -11,7 |
| Lägenheter | Antal | 12 618 | 29 703 | 12 618 | 13 296 | 13 296 |
| Investeringar i fastigheter | miljoner SEK | 122 | 29 | 256 | 191 | 838 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav[1] | % | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 3,7 | 3,7 |
| Förvärv | miljoner SEK | – | – | – | 613 | 613 |

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

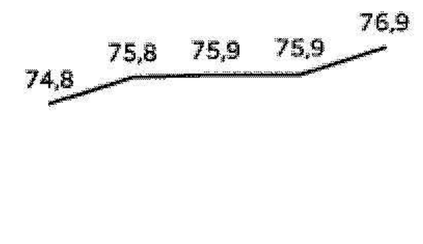
HYRESINTÄKT

miljoner SEK



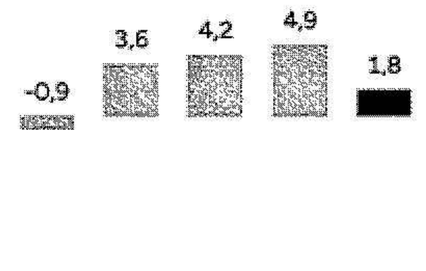

ÖVERSKOTTSGRAD

Senaste 12 månaderna, %




VÄRDEFÖRÄNDRING

%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6879

ank=20250716;2025071709790



## Tjeckien

Hyresintäkterna ökade med 4,6% under året till 1 797 miljoner SEK (1 718), med bostadshyror som utgjorde 94,2% (94,0%) av de totala hyresintäkterna. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxten i jämförbart bestånd till 9,3% (9,0%) och jämförbar portfölj utgjorde 98,0% av totala hyresintäkter. Hyrestillväxten var driven av återställning till marknadshyra för tidsbestämda kontrakt som tillämpas vid förnyelse av varje hyresavtal (genomsnittlig indexering för 2024 var 8%) och indexering för hyresavtal med obestämd tid som tillämpas i första kvartalet varje år (hyreshöjningen i första kvartalet 2024 var 9%). Dessutom färdigställdes nya fastigheter i första kvartalet med totalt 178 nya lägenheter, vilket också bidrog till hyrestillväxt.

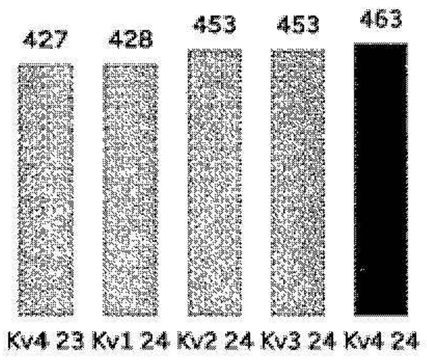
På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 96,7% (97,0%). För helåret stabiliserades vakansgraden i andra kvartalet och förblev stabil under resten av året efter en engångsuppgång i 2023, orsakad av att subventionsprogrammet för ukrainska krigsflyktingar avslutades.

Värdejustering av fastigheter för året var 1 773 miljoner SEK (1 704), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde om 6,7% (7,3%). Hyrestillväxt i kombination med förbättrad operativ prestation har drivit värdetillväxten både för helåret och det senaste kvartalet medan avkastningskraven förblev stabila.

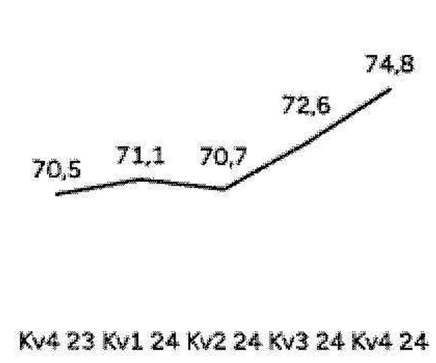
| | | Kv4 2024 | Kv3 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkt | miljoner SEK | 463 | 453 | 1 797 | 427 | 1 718 |
| Driftnetto | miljoner SEK | 346 | 354 | 1 344 | 280 | 1 211 |
| Överskottsgrad | % | 74,6 | 78,1 | 74,8 | 65,5 | 70,5 |
| Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | % | 9,3 | 10,5 | 8,4 | 9,0 | 12,5 |
| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | % | 96,7 | 96,6 | 96,3 | 97,0 | 96,8 |
| Verkligt värde fastigheter | miljoner SEK | 28 406 | 27 326 | 28 406 | 25 185 | 25 185 |
| Värdeförändring | miljoner SEK | 533 | -58 | 1 773 | 678 | 1 704 |
| Värdeförändring | % | 1,9 | -0,2 | 6,7 | 2,8 | 7,3 |
| Lägenheter | Antal | 41 985 | 42 232 | 41 985 | 42 352 | 42 352 |
| Investeringar i fastigheter | miljoner SEK | 271 | 250 | 860 | 239 | 773 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav[1] | % | 5,0 | 4,8 | 5,0 | 4,7 | 4,7 |
| Förvärv | miljoner SEK | – | – | 491 | – | – |

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

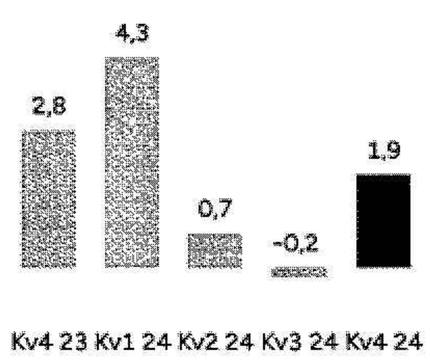
HYRESINTÄKT
miljoner SEK




ÖVERSKOTTSGRAD
Senaste 12 månaderna, %




VÄRDEFÖRÄNDRING
%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709791



## Norge

Hyresintäkterna minskade med 2,9% under året till 720 miljoner SEK (741), där bostadshyror utgjorde 83,5% (83,5%) av total hyresintäkt. Minskningen beror främst på att privatiseringsplanen introducerades under mitten av året i kombination med lägre uthyrningsgrad i icke-centrala lägen. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 3,4% (7,6%) och jämförbar portfölj utgjorde 100% av totala hyresintäkter. Hyrestillväxten är driven av indexeringar och hyresjusteringar vid omflytt, som visat starkt momentum givet obalansen mellan utbud och efterfrågan på Oslo-marknaden.

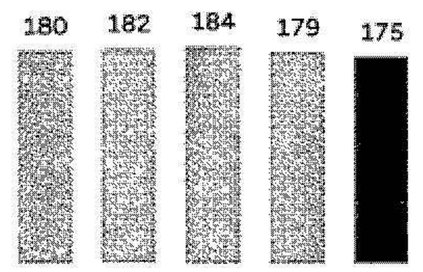
På kvartalsbasis uppgår den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 98,8% (99,6%). Uthyrningsgraden i den norska portföljen har minskat på grund av några specifika tillgångar i icke-centrala lägen.

Värdejustering av fastigheter för året var 18 miljoner SEK (-275), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde om 0,1% (-1,6%). Värdetillväxten för helåret drevs av en stark utveckling för bostadsmarknaden och en ökning för kommersiella hyror under första halvåret, vilket överträffade den säsongsbundna värdenedgången i bostäder under andra halvåret. Värdenedgången för kvartalet berodde på tidigare nämnda säsongsvariation i bostadsmarknaden.

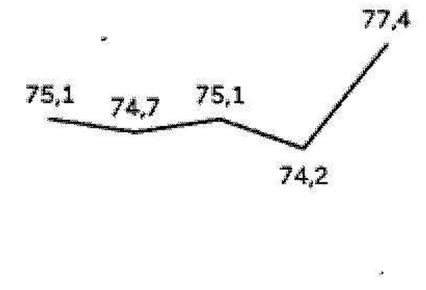
| | | Kv4 2024 | Kv3 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkt | miljoner SEK | 175 | 179 | 720 | 180 | 741 |
| Driftnetto | miljoner SEK | 147 | 127 | 557 | 128 | 556 |
| Överskottsgrad | % | 84,0 | 71,1 | 77,4 | 70,8 | 75,1 |
| Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | % | 3,4 | 4,8 | 5,0 | 7,6 | 7,3 |
| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | % | 98,8 | 99,3 | 99,0 | 99,6 | 99,5 |
| Verkligt värde fastigheter | miljoner SEK | 16 377 | 16 739 | 16 377 | 17 109 | 17 109 |
| Värdeförändring | miljoner SEK | -351 | -91 | 18 | -518 | -275 |
| Värdeförändring | % | -2,1 | -0,5 | 0,1 | -2,9 | -1,6 |
| Lägenheter | Antal | 3 865 | 3 934 | 3 865 | 3 973 | 3 973 |
| Investeringar i fastigheter | miljoner SEK | 244 | 9 | 296 | -34 | 107 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav[1] | % | 3,0 | 3,2 | 3,0 | 3,2 | 3,2 |
| Förvärv | miljoner SEK | – | – | – | – | – |

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

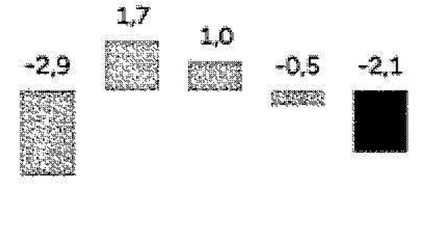
HYRESINTÄKT
miljoner SEK




ÖVERSKOTTSGRAD
Senaste 12 månaderna, %




VÄRDEFÖRÄNDRING
%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709792



### Storbritannien

Hyresintäkterna ökade med 121,0% under året till 211 miljoner SEK (95), med bostadshyror som utgjorde 86,2% (97,0%) av de totala hyresintäkterna. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd till 7,1% (5,3%) med jämförbar portfölj bestående av samtliga befintliga tillgångar förutom en nyproducerad fastighet i Edinburgh som levererades under fjärde kvartalet bestående av 464 lägenheter. Hyrestillväxten drevs av utvecklingen för marknadshyror eftersom ett typiskt hyreskontrakt omförhandlas var 12:e månad, samt av helårseffekten av nya tillgångar i portföljen.

På kvartalsbasis minskade den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 78,1% (94,7%). Portföljen drivs i linje med vår uthyrningsstrategi där uthyrningsgraden var 98% för stabiliserade fastigheter, men den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden påverkades under fjärde kvartalet av uthyrningsfasen i de tidigare nämnda 464 lägenheter som levererades under kvartalet, såväl som hyresgästsomsättningen som normalt är högre under de första åren i drift.

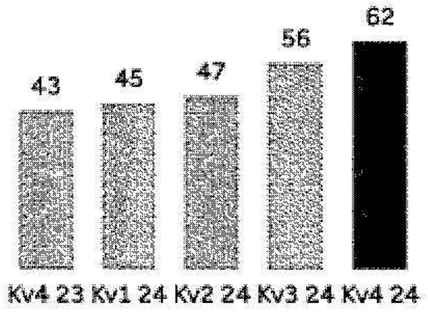
Värdejusteringar av fastigheter för året var 143 miljoner SEK (367), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde om 2,8% (9,3%). Storbritannien uppvisade underliggande värdeökningar till följd av hyrestillväxt, men som motverkades av en försenad upptagning av en investering som var planerade under tredje kvartalet 2024 men som materialiserades först under fjärde kvartalet 2024.

| | | Kv4 2024 | Kv3 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkt | miljoner SEK | 62 | 56 | 211 | 43 | 95 |
| Driftnetto | miljoner SEK | 48 | 41 | 152 | 29 | 42 |
| Överskottsgrad | % | 76,8 | 71,8 | 72,4 | 67,4 | 44,0 |
| Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | % | 7,1 | 42,3 | 20,2 | 5,3 | 3,6 |
| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | % | 78,1 | 96,8 | 91,5 | 94,7 | 87,7 |
| Verkligt värde fastigheter | miljoner SEK | 5 344 | 5 165 | 5 344 | 4 305 | 4 305 |
| Värdeförändring | miljoner SEK | -59 | 287 | 143 | -18 | 367 |
| Värdeförändring | % | -1,1 | 5,9 | 2,8 | -0,4 | 9,3 |
| Lägenheter | Antal | 1 413 | 949 | 1 413 | 949 | 949 |
| Investeringar i fastigheter | miljoner SEK | 140 | 176 | 541 | 210 | 1 070 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav[1] | % | 3,4 | 4,7 | 3,4 | 4,5 | 4,5 |
| Förvärv | miljoner SEK | – | – | – | – | – |

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

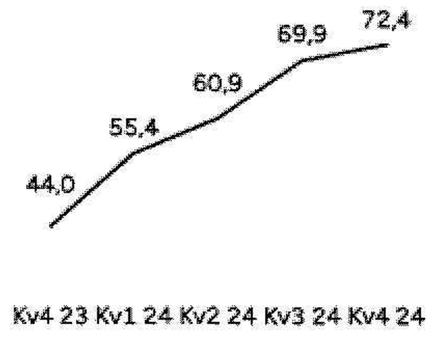
HYRESINTÄKT

miljoner SEK



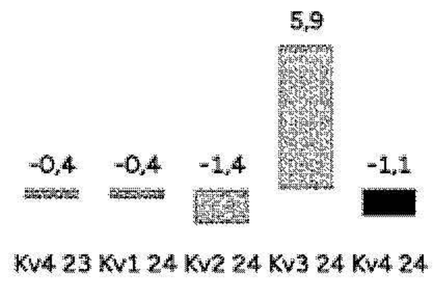

ÖVERSKOTTSGRAD

Senaste 12 månaderna, %




VÄRDEFÖRÄNDRING

%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709793



## Polen

Hyresintäkterna ökade med 146,4% under året till 170 miljoner SEK (69), med bostadshyror som utgjorde 92,6% (92,1%) av total hyresintäkt. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 3,1%, medan jämförbar portfölj endast utgjorde 46,3% av totala hyresintäkter. Den polska portföljen har påverkats kraftigt av tidpunkten för leveranser av färdigställda fastigheter. Portföljen mottog 278 nya lägenheter i fjärde kvartalet vilket avslutade samtliga utestående nybyggnationsåtaganden. På grund av gynnsamma marknadsförhållanden har bolaget nu valt att adderat en ny fastighet (185 lägenheter) till privatiseringsstrategin (fr.o.m. februari 2025) och har därför exkluderat fastigheten från operativa nyckeltal.

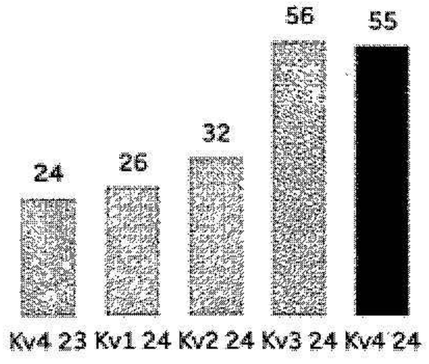
Den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden minskade till 96,1% (98,0%). Minskningen är drivet av övertagandet av nyproducerade fastigheter som färdigställdes under tidigare kvartal, och som därefter hyrdes ut under fjärde kvartalet och ledde till en ökning från 89,9% till 96,1% (kvartal till kvartal). Denna trend förväntas fortsätta in i 2025.

Värdejustering av fastigheter för året är 751 miljoner SEK (171), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde om 19,0% (10,4%). Ökade värden i Polen under året drevs av förbättrad operativ effektivitet, stark hyrestillväxt och ökad stabilisering av portföljen. För kvartalet ökade värdena i Polen av samma skäl som för helåret.

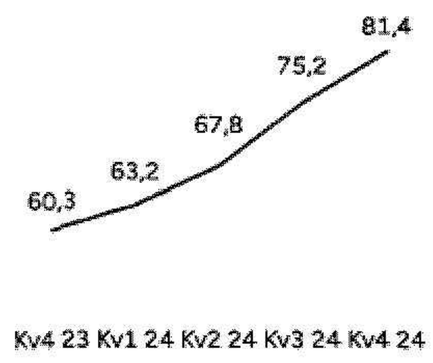
| | | Kv4 2024 | Kv3 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkt | miljoner SEK | 55 | 56 | 170 | 24 | 69 |
| Driftnetto | miljoner SEK | 49 | 47 | 139 | 15 | 42 |
| Överskottsgrad | % | 89,4 | 82,9 | 81,4 | 64,4 | 60,3 |
| Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | % | 3,1 | 9,7 | 7,3 | – | – |
| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | % | 96,1 | 89,9 | 92,0 | 98,0 | 96,4 |
| Verkligt värde fastigheter | miljoner SEK | 4 701 | 4 465 | 4 701 | 1 815 | 1 815 |
| Värdeförändring | miljoner SEK | 152 | 149 | 751 | 94 | 171 |
| Värdeförändring | % | 3,4 | 3,4 | 19,0 | 5,4 | 10,4 |
| Lägenheter | Antal | 2 052 | 1 980 | 2 052 | 777 | 777 |
| Investeringar i fastigheter | miljoner SEK | 18 | 73 | 318 | 18 | 132 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav[1] | % | 5,5 | 4,5 | 5,5 | 5,7 | 5,7 |
| Förvärv | miljoner SEK | – | – | 1 606 | 150 | 399 |

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

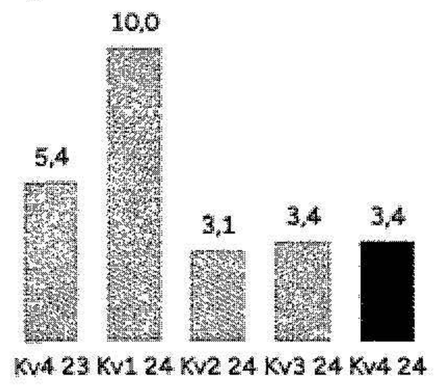
HYRESINTÄKT
miljoner SEK




ÖVERSKOTTSGRAD
Senaste 12 månaderna, %




VÄRDEFÖRÄNDRING
%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709794



## Finland

Hyresintäkterna ökade med 6,9% under året till 286 miljoner SEK (268), med bostadshyror som utgjorde 97,2% (96,8%) av total hyresintäkt. På kvartalsbasis uppgick hyrestillväxt i jämförbart bestånd uppgick till 5,8% (4,5%) och jämförbar portfölj utgjorde 98,2% av totala hyresintäkter. Den finska marknaden har präglats av signifikant nybyggnationsaktivitet, vilket har lett till balanserad dynamik mellan utbud och efterfrågan vilket har satt press på uthyrningsgraden i flera regioner och dämpat hyrestillväxten. I takt med att nyproduktionen minskar och endast ett begränsat antal projekt initierats de senaste åren, förväntas operativa förhållanden att fortsätta förbättras under 2025.

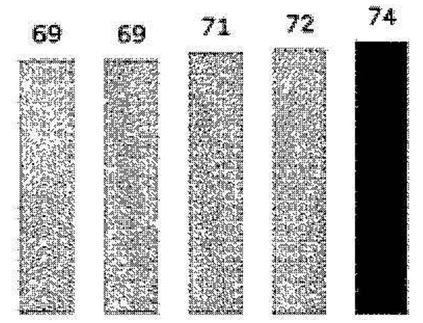
På kvartalsbasis uppgick den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden till 96,6% (95,5%). Den nyligen komprimerade verkliga ekonomiska uthyrningsgraden reflekterar det överskott av utbud som upplevts efter år av hög nybyggnationsaktivitet. Trots att det tar tid att absorbera ökat utbud ser bolaget en betydande förbättring under andra halvan av 2024 och ytterligare stabilisering av den verkliga ekonomiska uthyrningsgraden förväntas under 2025.

Värdejustering av fastigheter för året var 13 miljoner SEK (-404), vilket motsvarar en förändring i verkligt värde om 0,3% (-10,0%). Värderingstrenden har drivits av indexering och tillväxt i marknadshyror kombinerat med stabiliserade direktavkastningskrav. Fjärde kvartalet såg förbättrade driftskostnader till följd av slutförda projekt, dock har både hyresnivåer och direktavkastningskrav har förblivit oförändrade.

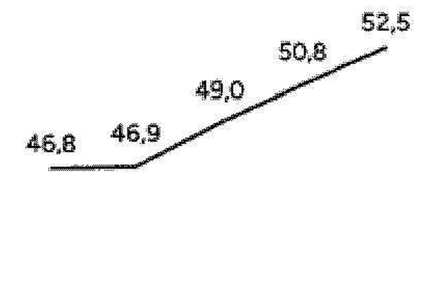
| | | Kv4 2024 | Kv3 2024 | 2024 | Kv4 2023 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkt | miljoner SEK | 74 | 72 | 286 | 69 | 268 |
| Driftnetto | miljoner SEK | 39 | 42 | 150 | 31 | 125 |
| Överskottsgrad | % | 52,7 | 57,5 | 52,5 | 45,6 | 46,8 |
| Hyrestillväxt i jämförbart bestånd | % | 5,8 | 8,3 | 6,9 | 4,5 | 2,3 |
| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | % | 96,6 | 96,3 | 95,0 | 95,5 | 94,2 |
| Verkligt värde fastigheter | miljoner SEK | 3 852 | 3 770 | 3 852 | 3 627 | 3 627 |
| Värdeförändring | miljoner SEK | 3 | 26 | 13 | -154 | -404 |
| Värdeförändring | % | 0,1 | 0,7 | 0,3 | -4,1 | -10,0 |
| Lägenheter | Antal | 3 156 | 3 156 | 3 156 | 3 164 | 3 164 |
| Investeringar i fastigheter | miljoner SEK | 19 | 19 | 82 | 63 | 170 |
| Genomsnittligt direktavkastningskrav[1] | % | 5,6 | 5,4 | 5,6 | 4,7 | 4,7 |
| Förvärv | miljoner SEK | – | – | – | – | – |

[1] *Avkastningskraven för värderingar motsvarar det löpande nettoförvaltningsresultatet på en normaliserad basis, bedömt av värderaren i förhållande till värderingen av den aktuella fastigheten.*

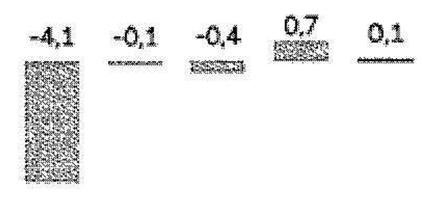
HYRESINTÄKT
miljoner SEK




ÖVERSKOTTSGRAD
Senaste 12 månaderna, %




VÄRDEFÖRÄNDRING
%






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709795



Utsikter för bostadsmarknaden

# En fastighetssektor under förändring

Christian Fladeland
Co-CEO
Heimstaden Bostad



Fastighetssegmenten utvecklas i olika riktningar, vilket gör direktavkastningskrav till en alltför förenklad jämförelseparameter. Refinansieringsrisken har minskat i och med att kapitalmarknaden öppnat upp, vilket åter för uppmärksamheten till det fundamentala. Under 2024 visade bostadsmarknaden sin förmåga att leverera goda resultat även i en högräntemiljö och momentum i inkomsttillväxten förväntas driva på värdeåterhämtning ytterligare.

**Fastigheter är mer än bara fastigheter**

När 2024 inleddes var fastighetsallokeringar i en normaliserad räntemiljö fortfarande omdebatterat, med pågående oro för omvärderingar. Den negativa spreaden mellan fastigheters direktavkastning och skuldkostnader angavs ofta som bevis på att fastigheter var övervärderade. Denna förenkling visar dock på en avsaknad av förståelse för de underliggande egenskaperna hos tillgångsslaget.

Kan det vara så att fastigheter med högre direktavkastning i vissa fall är "fallen angels" medan fastigheter med lägre direktavkastning är "rising stars"? Direktavkastning bör förankras i potentialen för inkomsttillväxt eller andra faktorer för värdetillväxt, såsom privatiseringsmöjligheter. Motsvarande gäller på aktiemarknaden, där förväntningar om 0% eller 4% vinsttillväxt har stor inverkan på bedömningen av hur motiverat ett givet P/E-tal är. Att bilda sig en uppfattning om hållbar inkomsttillväxt är därmed viktigt när tillväxtutsikterna väntas skilja sig väsentligt mellan olika segment.

Strukturella förändringar medför att en återhämtning på fastighetsmarknaden inte kommer att vara homogen, vilket påvisas av en tydlig förändring i fördelningen mellan segmenten. Vi förväntar oss ökade transaktionsvolymer under 2025, men att återhämtningen inom de olika segmenten kommer att variera och att bostadssektorn kommer ta en större marknadsandel.

**Refinansiering är inte längre i centrum**

I början av året var konsensus att räntorna hade nått sin topp, vilket gav kapitalmarknaden trygghet i att de ökande direktavkastningskraven höll på att plana ut. Sjunkande kreditmarginaler på



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709796



fastighetsobligationer hade en positiv effekt på de bredare finansieringsmarknaderna, då bankerna mötte ökad konkurrens. Detta stödde i sin tur återhämtning på transaktionsmarknaden genom en ökad visibilitet på pris och stabiliserade kreditnyckeltal i hela sektorn.

Medan bankerna förblir selektiva och försiktiga gällande exponeringen mot specifika segment och låntagare, har kapitalmarknaden till stor del varit sektoroberoende utan uppenbara segmentskillnader inom respektive ratingkategori. Vi bedömer att bolagens förmåga att bedriva effektiv förvaltning kommer skilja sig åt. Därmed tror vi att kapitalmarknader kommer att anta en mer nyanserad, emittentspecifik syn baserad på segmentexponering utan tydlig förankring i kreditbetyg.

**Grundläggande förvaltning åter i fokus**

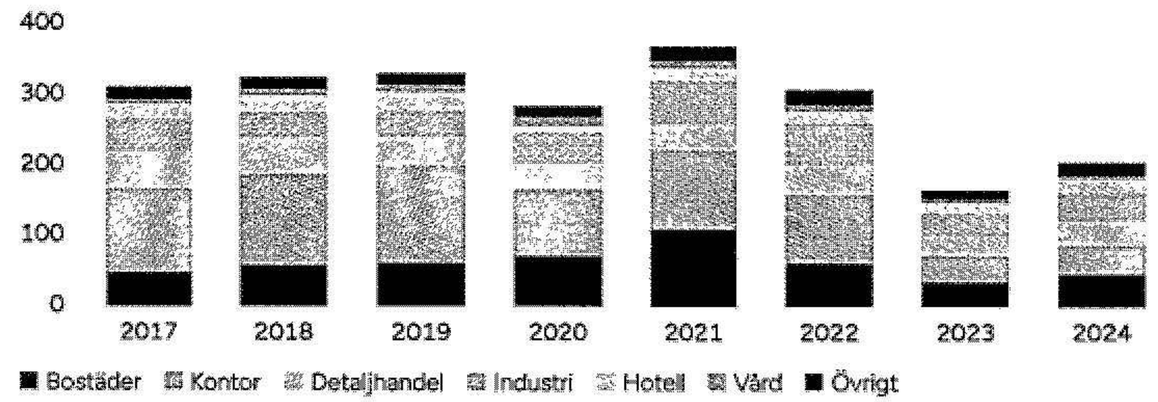
Till följd av minskade refinansierings- och värderingsrisker har det operativa återtagit fokus. Prestationen inom fastighetssektorn skiljer sig åt då fundamentala faktorer inom vissa segment skiftar från att vara framförallt cykliska till att bli strukturella.

På kort sikt överskattas ofta effekterna av strukturella förändringar. Om den förväntade effekten inte omedelbart syns i det operationella resultatet kan det ge en illusion av trygghet. Samtidigt underskattas ofta effekterna av förändringar på lång sikt eftersom den operativa påverkan först materialiseras när hyreskontrakt löper ut och ska hyras ut på nytt eller omförhandlas.

Ett exempel är effekten av e-handel, vilken tog tid innan den påverkade detaljhandelns operativa resultat. Att försöka fånga denna effekt genom en bedömd riskpremie på dåvarande inkomster blev missvisande. Istället behöver den nuvarande lönsamheten omvärderas för att behålla sin relevans utifrån strukturella förändringar i omsättning per kvadratmeter och investeringsbehov. Över tid har detta varit grunden för att direktavkastningskravet har ökat med 250–500 baspunkter för traditionella detaljhandelsfastigheter, såsom köpcentrum och handelsfastigheter, vilket har inneburit att värdeminskningar på 40–60% under det senaste decenniet varit regel snarare än undantag.

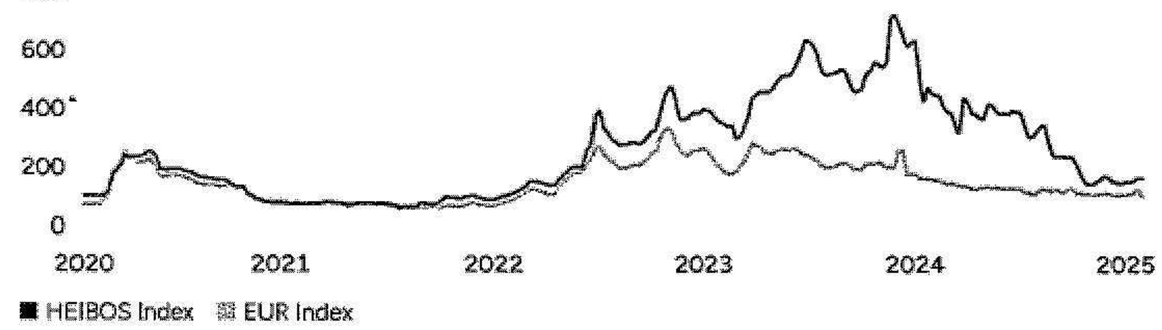
De senaste åren har även skapat tvivel kring framtiden för kontorslokaler, då anställda i allt högre grad söker flexibilitet och distansarbete blivit ett etablerat alternativ. Även om vi anser att kontor är viktiga för företagskultur, personalutveckling och innovationsfrämjande, ser vi en tydlig trend med minskat behov av kontorsutrymmen och, viktigast av allt, en växande efterfrågan på alternativa

EUROPEISKA TRANSAKTIONSVOLYMER (MILJARDER EUR)




*Källa: CBRE research (27/01/2025)[1]*

KREDITSPREADAR INOM FASTIGHETSSEKTORN (2020-2025) – HSTB INDEX VS. EUR RE CREDIT SPREAD INDEX[2]




*Källa: Heimstaden & Bloomberg*

*[1] Grafen består av källdata tillhandahållen från CBRE på non-reliance basis och endast för information. Det är inte tillåtet att förlita sig på informationen för något annat syfte och CBRE kan inte hållas ansvariga för någon förlust eller skada, varesig direkt eller indirekt, som uppkommer till följd av otillbörligt användande av denna information.*

*[2] HEIBOS Index består av 10 utestående värdepapper, inklusive alla HSTB EUR Investment-Grade (IG) obligationer. EUR Index består av 343 utestående värdepapper, som täcker alla EUR IG fastighetsobligationer emitterade av europeiska jämförbara aktörer över hela fastighetssektorn.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709797



arbetsmiljöer. För att fortsätta vara attraktiva måste kontorslokaler särskilja sig genom hög kvalitet och genomgå mer frekventa och betydande hyresgästanpassningar, vilket speglar de investeringsutmaningar som detaljhandelssektorn stått inför under det senaste decenniet.

Dessa strukturella skiften tillsammans med megatrender har drivit kapitalflöden inom fastighetssektorn mot "beds and sheds" samt nischade segment som datacenter. Även om dessa segment gynnas av aktuella trender, förblir den framtida efterfrågan oförutsägbar. Till exempel kan framsteg inom digitala lösningar och automatisering leda till mer effektiva leveranskedjor, vilket minskar behovet av lagerutrymmen. Vidare kan teknologiska framsteg resultera i att datacenter kräver mindre yta eller andra specifikationer. Även om den senaste tidens ökning i efterfrågan är anmärkningsvärd, visar historien att marknadstrender oförutsett kan förändras. Vi tror dock att bostadssektorn löper en mycket lägre risk för drastiska skiften.

### Inkomsttillväxten är det som räknas

Oberoende av en stabil efterfrågan kommer köpare inte att betala mer än nödvändigt och prissättningen beror därmed i slutändan på utbudet. Det finns många exempel där efterfrågan kontinuerligt ökat, men där utbudet varit tillräckligt flexibelt för att förhindra prisökningar.

En sådan flexibilitet i utbud föreligger inte för bostäder, där en betydande potential i inkomsttillväxt har ackumulerats över tid. Stigande byggkostnader och högre avkastningskrav innebär att jämviktspunkten för hyror har ökat med uppskattningsvis +50% för att möjliggöra nyproduktion. Denna trend förväntas driva hyrestillväxten väl över inflationstakten under de kommande åren, vilket motiverar lägre direktavkastningskrav utan att äventyra totala avkastningsförväntningar.

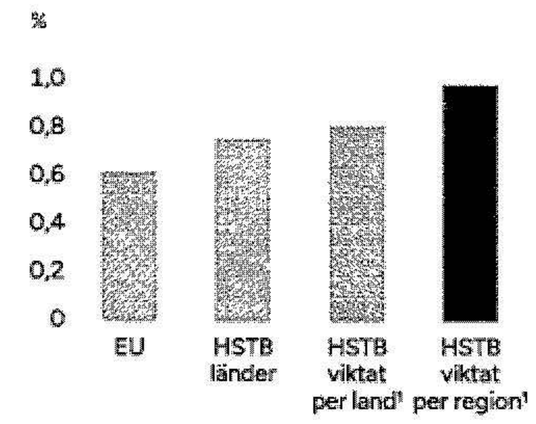
### Utbudsbristen stödjer fastighetsvärden

Utbudsbristen kommer att kvarstå tills dess att nyproduktion åter blivit ekonomiskt hållbart, vilket kräver ökade fastighetsvärden. På den privata bostadsmarknaden har utbudsbristen dämpat effekterna av räntehöjningarna, där de flesta av våra marknader nu har nått rekordprisnivåer.

Kreditåtstramningen för hushållen efter finanskrisen, där lånekapaciteten kopplas till multiplar av hushållets inkomst och stresstester för betalningsförmåga vid drastiska ränteförändringar infördes, har gjort privatmarknader motståndskraftiga. Som ett resultat har bostadsmarknaden hanterat de högre räntorna väl och detta, i kombination med

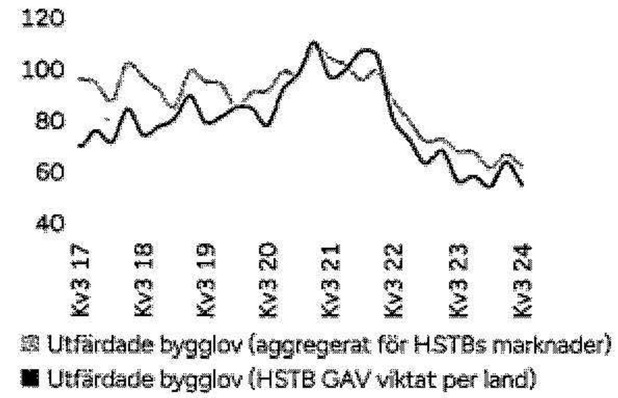


TILLVÄXT I ANTAL HUSHÅLL (CAGR), 2010–2024



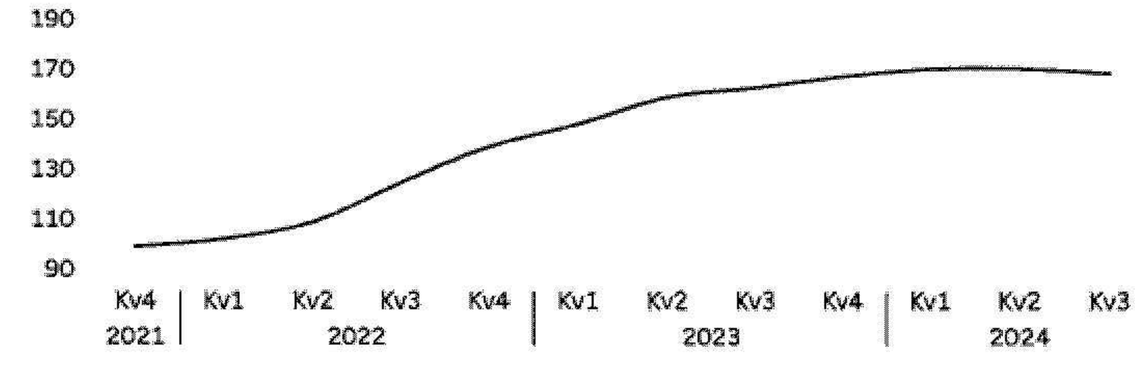

Källa: Oxford Economics

UTFÄRDADE BYGGLOV FÖR BOSTÄDER INOM HSTBS MARKNADER, 2017–2024, 100=Q1 2021




Källa: Nationella statistiska institut

HYRESNIVÅ FÖR BREAK-EVEN FÖR NYPRODUKTION




Källa: Bloomberg, CBRE, Eurostat, & Heimstaden

¹ Viktat GAV

² Beräknat på direktavkastningskrav för bostäder över tid och kostnadsutvecklingen för nyproduktion av nyckelfärdiga hus. Total projektkostnad baseras på interna data för trender i värdet på mark, medan byggkostnaden är justerad i enlighet med EU byggkostnadsindex. Finansieringskostnaden beräknas utifrån EURIBOR plus en marginal för byggfinansiering, med en antagen fast belåningsgrad (LTC) på 60%. Den slutliga kostnadsbasen antar 15% i projektmarginal.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709798



stark löneutveckling, har bidragit till en fortsatt prisuppgång.

Även när nyproduktion åter blir kommersiellt lönsamt, kommer det att vara förknippat med betydande ledtider innan fastigheterna når marknaden, vilket sannolikt gör att prisutvecklingen håller sig högre under en längre period. Den privata bostadsmarknaden och hyresmarknaden är fundamentalt sammankopplade, således tror vi att prisutvecklingen på den privata bostadsmarknaden kommer att leda en hållbar återhämtning av fastighetsvärden inom hyresbostadssektorn.

### För oss är riktningen tydlig

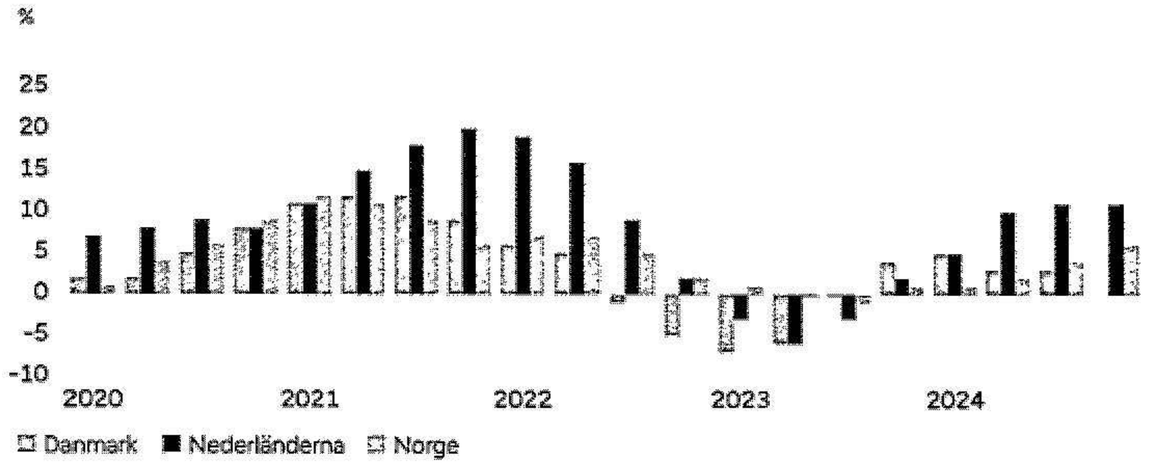
När inflationen var hög låg fokus inom fastighetssektorn enbart på stigande räntor, medan den positiva påverkan som inflationen kan ha på sektorn förbisågs helt. Även om vissa har ifrågasatt fastigheters roll som inflationsskydd, bör denna diskussion inte blandas ihop med de strukturella och omvälvande förändringar som påverkar specifika segment inom branschen. Bostadssektorn är särskilt utmärkande, med en bevisad långsiktig inkomst- och värdetillväxt som överträffar inflationen – en trend som förstärks ytterligare av den rådande bostadsbristen.

Även om inflationen svalnat av, innebär det inte att priserna sjunker, utan snarare att takten på prisökningarna minskat och bostadssektorn har en prisdifferens att täcka. Det begränsade utbudet, i kombination med ökad köpkraft, kommer att driva på en prisåterhämtning. Denna dynamik syns redan på den privata bostadsmarknaden. Med fastighetsvärden som fortfarande understiger 2022 års nivåer och fundamentala medvindar som tar fart, förväntar vi oss att värdetillväxten på bostadssektorn kommer att accelerera under 2025.



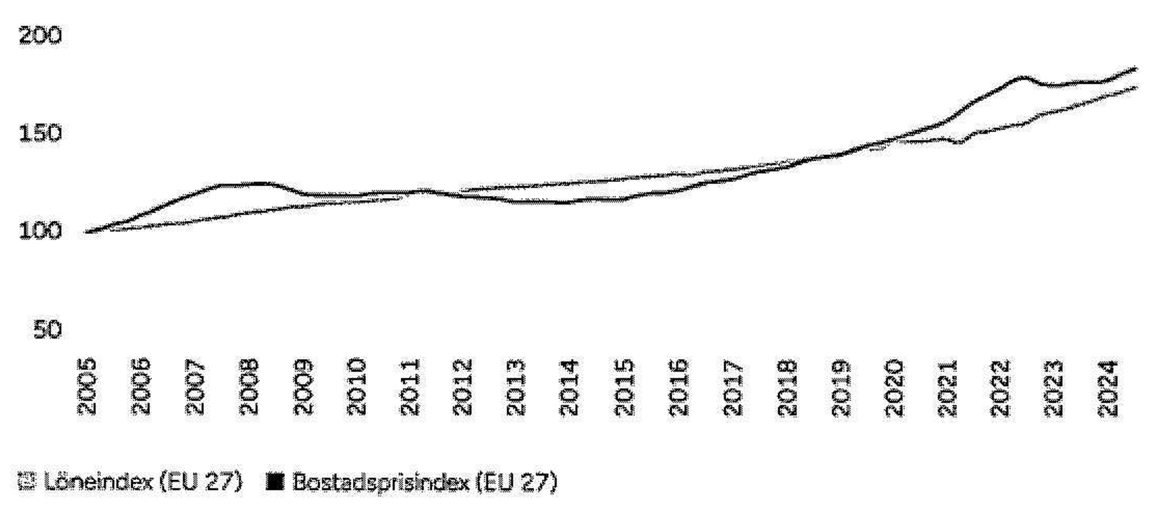
Christian Fladeland
Co-CEO & Chief Investment Officer
Heimstaden Bostad

ÅRLIG UTVECKLING AV BOSTADSPRISER (PRIVATÄGDA), KV1 2020-KV3 2024




*Källa: Nationella statistiska institut*

LÖNE- VS BOSTADSPRISUTVECKLING I EU (2005–2024)




*Källa: Eurostat & OECD*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709799



# Utsikter

När vi blickar framåt ser vi fortsatta förbättringar av våra nyckeltal, understödda av ett fortsatt fokus på att ytterligare förbättra den löpande verksamheten och återställa flexibilitet i bolagets balansräkning genom minskad belåning.

I januari 2025 gav Fitch Heimstaden Bostad ett "BBB-" betyg med stabila utsikter och ett stabiliserat investment grade-betyg fortsätter att vara huvudfokus för bolaget.

Ledningen förblir engagerad i de vidtagna initiativen, däribland privatiseringsplanen, då dessa initiativ i kombination med en stark löpande verksamhet förväntas stödja S&P definierade LTV- och ICR-nivåer ytterligare under 2025.

Framgången med privatiseringsplanen och återöppnandet av kapitalmarknaden har avsevärt minskat behovet av säkerställd finansiering, vilket resulterar i ytterligare utrymme gentemot S&P:s gränsnivåer för säkerställd finansiering samt andel icke-pantsatta fastigheter.

## Prognos för 2025 (H1 uppdatering)

| Verklig ekonomisk uthyrningsgrad | Tillväxt i jämförbart bestånd | NOI margin (LTM) |
|---|---|---|
| **98%–99%** | **4%–5%** | **70%–71%** |

| S&P ICR | S&P LTV | Säkerställd skuld |
|---|---|---|
| **1,5x–1,6x** | **55%–57%** | **31%–33%** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709800



# Finansiell information per kvartal

**Sammanfattad finansiell information per kvartal** 40

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag 40
Koncernens balansräkning i sammandrag 41
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag 42
Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag 43

**Alternativa nyckeltal** 44

Finansiella nyckeltal 44
Förvaltningsnyckeltal 46





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709801



# Sammanfattad finansiell information per kvartal

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

| miljoner SEK | Kv4 2024 | Kv3 2024 | Kv2 2024 | Kv1 2024 | Kv4 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkt | 4 076 | 4 012 | 3 938 | 3 871 | 3 845 |
| Serviceintäkter som betalas av kunder | 471 | 340 | 395 | 506 | 431 |
| Fastighetskostnader | -1 679 | -1 419 | -1 518 | -1 806 | -1 738 |
| **Driftnetto** | **2 868** | **2 933** | **2 815** | **2 570** | **2 538** |
| Centrala administrationskostnader | -257 | -207 | -208 | -203 | -211 |
| Övriga rörelseintäkter | 17 | 29 | 15 | 36 | 36 |
| Övriga rörelsekostnader | -211 | -148 | -110 | -111 | -180 |
| Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter | 364 | 474 | 638 | 206 | 182 |
| **Resultat före justeringar av verkligt värde** | **2 782** | **3 082** | **3 150** | **2 498** | **2 365** |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | 2 315 | 2 588 | 1 249 | 2 487 | -5 334 |
| Värdeförändring på exploateringsfastigheter | 14 | 19 | -383 | -357 | -8 |
| **Rörelseresultat** | **5 111** | **5 688** | **4 016** | **4 628** | **-2 977** |
| Andel av resultat i intresseboleg och joint ventures | 21 | -175 | -92 | 187 | 715 |
| Ränteintäkter | 30 | 56 | 36 | 85 | 162 |
| Räntekostnader | -1 576 | -1 551 | -1 476 | -1 420 | -1 404 |
| Valutakursdifferenser | -621 | 310 | 877 | -2 338 | 3 023 |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | 368 | -993 | -189 | 199 | -963 |
| Övriga finansiella poster | -122 | -13 | -36 | -21 | -75 |
| **Resultat före skatt** | **3 211** | **3 323** | **3 135** | **1 320** | **-1 518** |

| miljoner SEK | Kv4 2024 | Kv3 2024 | Kv2 2024 | Kv1 2024 | Kv4 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Inkomstskatt | -714 | -901 | -1 060 | -115 | -859 |
| **Periodens resultat** | **2 497** | **2 422** | **2 076** | **1 205** | **-2 376** |
| **Övrigt totalresultat** | | | | | |
| Omräkningsdifferenser | 1 852 | -980 | -1 537 | 4 112 | -6 125 |
| **Periodens totalresultat** | **4 349** | **1 442** | **539** | **5 317** | **-8 502** |
| **Periodens resultat hänförligt till:** | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 2 227 | 2 402 | 2 099 | 1 271 | -1 843 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 270 | 20 | -23 | -66 | -534 |
| **Periodens totalresultat hänförligt till:** | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 4 139 | 1 349 | 577 | 5 341 | -7 910 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 210 | 93 | -38 | -24 | -591 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709802



# Koncernens balansräkning i sammandrag

| miljoner SEK | 31 December 2024 | 30 September 2024 | 30 Juni 2024 | 31 Mars 2024 | 31 December 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 333 728 | 330 400 | 329 951 | 330 703 | 319 491 |
| Goodwill och immateriella tillgångar | 19 002 | 18 853 | 18 890 | 19 002 | 18 674 |
| Maskiner och inventarier | 293 | 310 | 334 | 318 | 332 |
| Andelar i intressebolag och joint ventures | 8 847 | 8 735 | 8 942 | 9 101 | 8 636 |
| Finansiella derivatinstrument | 57 | 10 | 175 | 177 | 34 |
| Uppskjutna skattefodringar | 819 | 831 | 872 | 1 137 | 800 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 952 | 1 074 | 1 101 | 1 420 | 3 444 |
| **Summa anläggningstillgångar** | **363 697** | **360 213** | **360 265** | **361 857** | **351 411** |
| | | | | | |
| Exploateringsfastigheter | 896 | 501 | 501 | 534 | 538 |
| Hyres- och kundfordringar | 238 | 385 | 201 | 195 | 227 |
| Övriga omsättningstillgångar | 1 598 | 1 695 | 1 696 | 1 608 | 863 |
| Finansiella derivatinstrument | 8 | 31 | 52 | 231 | 464 |
| Förskottsbetalningar | 859 | 1 122 | 1 012 | 1 489 | 1 146 |
| Likvida medel | 3 647 | 14 419 | 3 537 | 3 251 | 11 276 |
| Anläggningstillgångar som innehas för försäljning | 2 163 | 1 371 | 1 106 | 750 | 294 |
| Summa omsättningstillgångar | 9 409 | 19 523 | 8 105 | 8 057 | 14 807 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 373 106 | 379 736 | 368 369 | 369 914 | 366 219 |

| miljoner SEK | 31 December 2024 | 30 September 2024 | 30 Juni 2024 | 31 Mars 2024 | 31 December 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | |
| **Summa eget kapital** | **159 485** | **155 340** | **153 924** | **153 606** | **148 731** |
| | | | | | |
| Räntebärande skulder | 172 912 | 172 771 | 170 405 | 173 753 | 171 650 |
| Leasingskulder | 1 297 | 1 287 | 1 229 | 1 115 | 1 091 |
| Finansiella derivatinstrument | 632 | 973 | 170 | 184 | 481 |
| Uppskjutna skatteskulder | 20 668 | 20 035 | 19 407 | 19 073 | 18 492 |
| Övriga finansiella skulder | 1 875 | 1 667 | 1 661 | 1 669 | 1 614 |
| **Summa långfristiga skulder** | **197 384** | **196 732** | **192 871** | **195 793** | **193 326** |
| | | | | | |
| Räntebärande skulder | 11 379 | 23 432 | 17 108 | 16 111 | 19 601 |
| Leasingskulder | 59 | 70 | 82 | 79 | 85 |
| Leverantörsskulder | 662 | 494 | 432 | 475 | 738 |
| Övriga skulder | 1 803 | 1 383 | 1 597 | 1 403 | 1 017 |
| Finansiella derivatinstrument | 28 | 28 | 27 | 2 | – |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 304 | 2 257 | 2 328 | 2 444 | 2 721 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **16 237** | **27 664** | **21 574** | **20 515** | **24 162** |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 373 106 | 379 736 | 368 369 | 369 914 | 366 219 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709803



# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

| miljoner SEK | Aktiekapital | Övrigt kapita | Hybridobligationer | Valutaomräknings reserv | Balanserade vinstmedel | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2023-01-01** | 93 | 128 559 | 24 330 | 11 643 | -662 | 163 964 | 16 891 | 180 854 |
| Periodens resultat | – | – | – | – | -22 926 | -22 926 | -1 928 | -24 855 |
| Valutakursdifferenser | – | – | – | -1 477 | – | -1 477 | 49 | -1 428 |
| **Totalresultat** | – | – | – | -1 477 | -22 926 | -24 403 | -1 880 | -26 283 |
| Nyemission | 3 | 3 334 | – | – | – | 3 337 | – | 3 337 |
| Emissionskostnad | – | -6 | – | – | – | -6 | – | -6 |
| Återköp av hybridobligationer | – | – | -82 | – | 23 | -58 | – | -58 |
| Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer | – | – | – | – | -5 | -5 | – | -5 |
| Kupongkostnad på hybridobligationer | – | – | 841 | – | -841 | – | – | – |
| Kupongbetalning på hybridobligationer | – | – | -841 | – | – | -841 | – | -841 |
| Utdelning | – | – | – | – | -6 742 | -6 742 | -1 526 | -8 268 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | 3 | 3 328 | -82 | – | -7 564 | -4 315 | -1 526 | -5 841 |
| **Eget kapital, 2023-12-31** | 97 | 131 887 | 24 249 | 10 166 | -31 152 | 135 246 | 13 485 | 148 731 |
| **Ingående balans 2024-01-01** | 97 | 131 887 | 24 249 | 10 166 | -31 152 | 135 246 | 13 485 | 148 731 |
| Periodens resultat | – | – | – | – | 5 772 | 5 772 | -69 | 5 703 |
| Valutakursdifferenser | – | – | – | 1 495 | – | 1 495 | 100 | 1 595 |
| **Totalresultat** | – | – | – | 1 495 | 5 772 | 7 267 | 31 | 7 297 |
| Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer | – | – | – | – | -10 | -10 | – | -10 |
| Kupongkostnad på hybridobligationer | – | – | 678 | – | -678 | – | – | – |
| Kupongbetalning på hybridobligationer | – | – | -678 | – | – | -678 | – | -678 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | – | – | – | – | -688 | -688 | – | -688 |
| **Eget kapital, 2024-09-30** | 97 | 131 887 | 24 249 | 11 661 | -26 069 | 141 824 | 13 516 | 155 340 |
| Periodens resultat | – | – | – | – | 2 227 | 2 227 | 270 | 2 497 |
| Valutakursdifferenser | – | – | – | 1 912 | – | 1 912 | -60 | 1 852 |
| **Totalresultat** | – | – | – | 1 912 | 2 227 | 4 139 | 210 | 4 349 |
| Emission av hybridobligationer | – | – | 5 743 | – | – | 5 743 | – | 5 743 |
| Emissionskostnad | – | – | -61 | – | – | -61 | – | -61 |
| Återköp av hybridobligationer | – | – | -5 334 | – | – | -5 334 | – | -5 334 |
| Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer | – | – | – | – | -434 | -434 | – | -434 |
| Kupongkostnad på hybridobligationer | – | – | 118 | – | -118 | – | – | – |
| Kupongbetalning på hybridobligationer | – | – | -118 | – | – | -118 | – | -118 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | – | – | 348 | – | -552 | -204 | – | -204 |
| **Eget kapital, 2024-12-31** | 97 | 131 887 | 24 597 | 13 573 | -24 394 | 145 759 | 13 726 | 159 485 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709804



# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| miljoner SEK | Kv4 2024 | Kv3 2024 | Kv2 2024 | Kv1 2024 | Kv4 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Löpande verksamhet** | | | | | |
| Resultat före skatt | 3 211 | 3 323 | 3 135 | 1 320 | -1 518 |
| **Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:** | | | | | |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | -2 315 | -2 588 | -1 249 | -2 487 | 5 334 |
| Värdeförändring på exploateringsfastigheter | -14 | -19 | 383 | 357 | 8 |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | -368 | 993 | 189 | -199 | 963 |
| Ränteintäkter | -30 | -56 | -36 | -85 | -162 |
| Räntekostnader | 1 576 | 1 551 | 1 476 | 1 420 | 1 404 |
| Andel av resultat i intressebolag och joint ventures | -21 | 175 | 92 | -187 | -715 |
| Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter | -364 | -474 | -638 | -206 | -182 |
| Övriga justeringar | 687 | -254 | -837 | 2 384 | -2 974 |
| **Förändringar i rörelsekapital** | | | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fodringar | -134 | -402 | 510 | -468 | 386 |
| Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder | 988 | -65 | -710 | 210 | -783 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | 3 214 | 2 185 | 2 316 | 2 059 | 1 760 |
| Betald ränta uppgår till | -1 493 | -1 716 | -1 448 | -1 449 | -1 378 |
| Erhållen ränta uppgår till | 27 | 56 | 36 | 85 | 162 |
| Betald inkomstskatt | 4 | -117 | -269 | -169 | 3 |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten** | 1 753 | 408 | 635 | 525 | 547 |

| miljoner SEK | Kv4 2024 | Kv3 2024 | Kv2 2024 | Kv1 2024 | Kv4 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Investeringsverksamheten** | | | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -10 | – | -34 | -495 | -900 |
| Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från privatisering | 2 358 | 2 219 | 1 661 | 830 | 900 |
| Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från portföljförsäljning | 1 035 | – | – | – | – |
| Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter | -1 737 | -1 108 | -1 416 | -921 | -2 029 |
| Erlagd handpenning för avtalade förvärv | – | – | – | 1 | 320 |
| Förvärv/försäljningar av maskiner och inventarier | -19 | -1 | 1 | -3 | -25 |
| Förvärv av immateriella tillgångar | -22 | -2 | -22 | -9 | -62 |
| Investeringar i intressebolag och joint ventures | 67 | 61 | -77 | 2 | 37 |
| Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten | 27 | 9 | -14 | 104 | -839 |
| **Nettokassaflöde från investeringsverksamheten** | 1 699 | 1 179 | 100 | -491 | -2 597 |
| **Finansieringsaktiviteter** | | | | | |
| Likvid från emission av räntebärande skulder | 8 332 | 20 638 | 3 505 | 2 244 | 11 295 |
| Återbetalning av räntebärande skulder | -22 330 | -11 306 | -3 845 | -9 740 | -3 514 |
| Utbetalad utdelning | – | – | – | – | -1 526 |
| Likvid från innehav utan bestämmande inflytande | – | – | – | – | 398 |
| Likvid från emission av hybridkapital | 5 743 | – | – | – | – |
| Återköp av hybridobligationer | -5 759 | – | – | – | – |
| Kuponger på hybridobligationer | -148 | – | -325 | -530 | – |
| Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten | 129 | 10 | 9 | 16 | -40 |
| **Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten** | -14 034 | 9 342 | -656 | -8 009 | 6 613 |
| Nettoförändringar i likvida medel | -10 583 | 10 928 | 79 | -7 974 | 4 563 |
| Likvida medel vid periodens början | 14 419 | 3 537 | 3 251 | 11 276 | 6 787 |
| Valutakursförändring i likvida medel | -189 | -46 | 208 | -51 | -74 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | 3 647 | 14 419 | 3 537 | 3 251 | 11 276 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709805

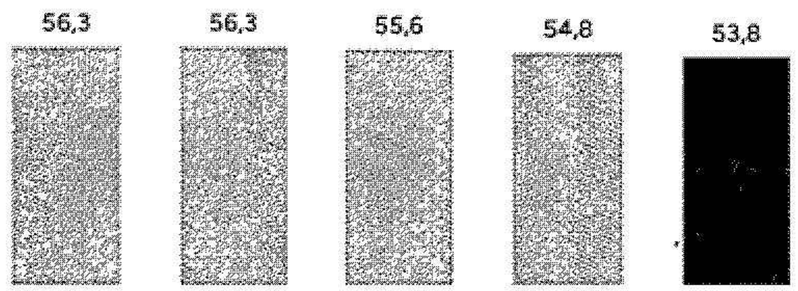


# Alternativa nyckeltal

Mer information, definitioner och förklaring av metodik finns på vår hemsida.

## Finansiella nyckeltal

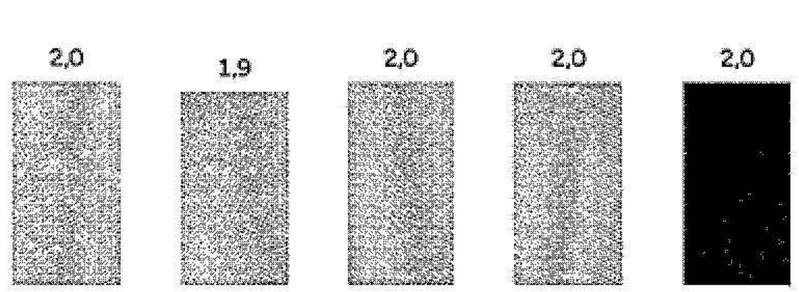
NETTOBELÅNINGSGRAD (LTV)
%




| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntebärande säkerställda skulder | 121 703 | 116 357 |
| Räntebärande icke säkerställda skulder | 62 589 | 74 893 |
| Likvida medel | 3 647 | 11 276 |
| **Räntebärande skulder, netto** | 180 645 | 179 975 |
| Verkligt värde på förvaltningsfastigheter | 333 728 | 319 491 |
| Anläggningstillgångar som innehas för försäljning[1] | 2 163 | 294 |
| **Förvaltningsfastigheter inklusive anläggnings-tillgångar som innehas för försäljning** | 335 891 | 319 785 |
| **Nettobelåningsgrad, %** | 53,8 | 56,3 |

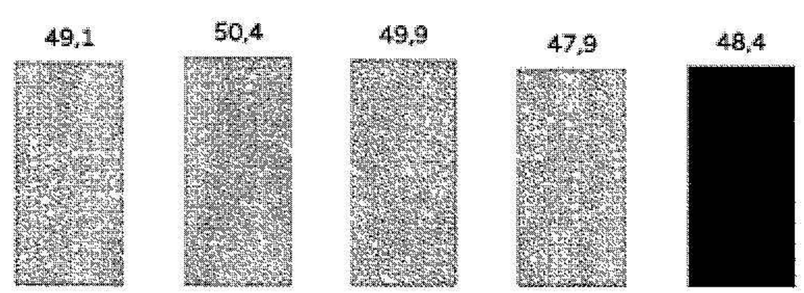
[1] *Under 2024 ändrades beräkningen till att även inkludera anläggningstillgångar som innehas för försäljning. Jämförelsetalen har reviderats och ändringen hade ingen påverkan på totala nettobelåningsgraden.*

RÄNTETECKNINGSGRAD
multipel




| miljoner SEK senaste 12 månader | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Resultat före justeringar av verkligt värde | 11 512 | 9 293 |
| Transaktionskostnader från rörelseförvärv | 17 | 5 |
| **Justerat resultat före justeringar av verkligt värde** | 11 529 | 9 298 |
| Räntekostnader | 6 023 | 4 939 |
| Ränteintäkter | 207 | 324 |
| **Netto finansiella poster** | 5 816 | 4 615 |
| **Räntetäckningsgrad, ICR** | 2,0 | 2,0 |

NETTOSKULD / TOTALA TILLGÅNGAR
%




| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder, netto | 180 645 | 179 975 |
| Totala tillgångar | 373 106 | 366 219 |
| **Nettoskuld / totala tillgångar, %** | 48,4 | 49,1 |



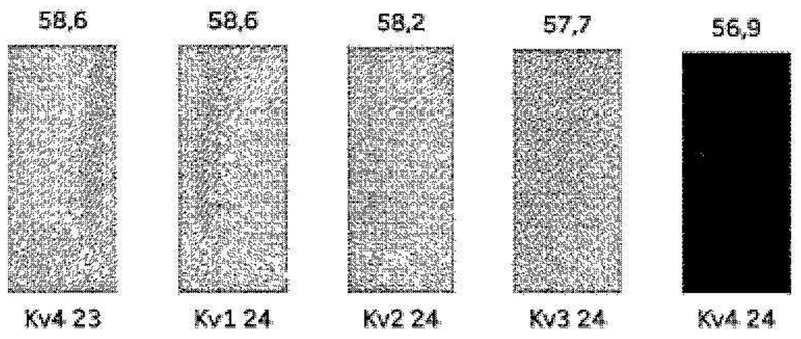
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709806



## NETTOSKULD/(NETTOSKULD + EGET KAPITAL) (ENLIGT S&P)

%

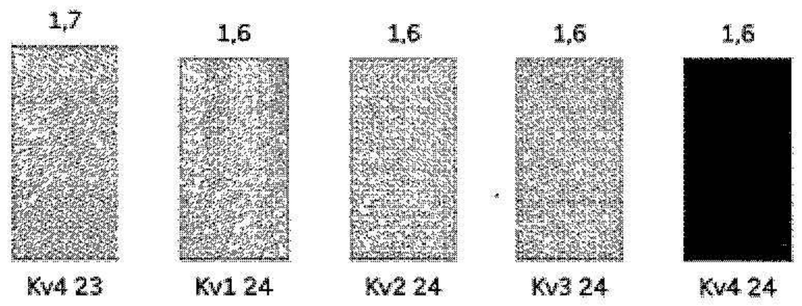



| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Eget kapital | 159 485 | 148 731 |
| 50% hybrid | 12 298 | 12 124 |
| **Justerat eget kapital** | 147 186 | 136 606 |
| | | |
| Totala räntebärande skulder | 184 292 | 191 250 |
| Nyttjanderättstillgångar | 1 356 | 1 175 |
| Avgår: Likvida medel | -3 647 | -11 276 |
| 50% av hybridkapital som skuld (justering enligt S&P) | 12 298 | 12 124 |
| **Justerade räntebärande skulder (nettoskuld)** | 194 299 | 193 274 |
| **Nettoskuld + eget kapital** | 341 485 | 329 881 |
| | | |
| **Nettoskuld/(nettoskuld + eget kapital), %** | 56,9 | 58,6 |

Detta nyckeltalet är baserat på S&P:s metodik, med 50% av hybrid-obligationerna redovisat som skuld.

## ICR (ENLIGT S&P)

multipel




| miljoner SEK senaste 12 månader | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Resultat före justeringar av verkligt värde** | 11 512 | 9 293 |
| Avskrivningar och amorteringar | 139 | 18 |
| Partnerskap med SOS Barnbyar | – | 140 |
| Transaktionskostnader från rörelseförvärv[1] | 17 | 5 |
| Privatiseringskostnader | 75 | 6 |
| Justering, tidligare år[2] | 77 | – |
| Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter | -1 682 | -235 |
| **Justerat EBITDA** | 10 154 | 9 228 |
| | | |
| Räntekostnader | 6 023 | 4 939 |
| Aktiverad ränta | 45 | 133 |
| 50% av hybridkapital som utdelning (justering enligt S&P) | 433 | 442 |
| **Justerade räntekostnader** | 6 502 | 5 515 |
| **ICR inkl. hybridkapital som 50% skuld** | 1,6 | 1,7 |

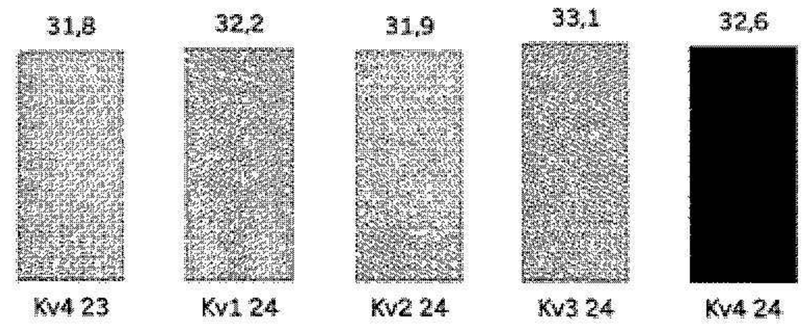
Detta nyckeltalet är baserat på S&P:s metodik, med 50% av hybrid-obligationerna redovisat som skuld.

*[1] Justering av övriga rörelsekostnader är hänförliga till slutliga betalningar av Real Estate Transfer Tax (RETT) från Akelius-transaktionen*

*[2] Justeringen är relaterad till engångs fastighetskostnader och ej avdragsgill moms från tidigare år.*

## BELÅNINGSGRAD SÄKERSTÄLLDA LÅN

%




| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntebärande säkerställda skulder | 121 703 | 116 357 |
| **Summa tillgångar** | 373 106 | 366 219 |
| **Nettobelåningsgrad, %** | 32,6 | 31,8 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709807



# Förvaltningsnyckeltal

*Värde i miljoner SEK om inget annat anges.*

### BOSTÄDERS ANDEL AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, %

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Verkligt värde på bostadsfastigheter | 307 347 | 290 833 |
| Verkligt värde på förvaltningsfastigheter | 331 151 | 313 902 |
| **Bostäders Andel av förvaltningsfastigheter, %** | **92,8** | **92,7** |

### INTÄKTER HYRESTILLVÄXT I JÄMFÖRBART BESTÅND

| | 2024[1] | 2023[2] |
|---|---|---|
| Hyresintäkter innevarande år | 15 142 | 13 485 |
| Hyresintäkter föregående år | 14 343 | 12 836 |
| **Intäkter hyrestillväxt i jämförbart bestånd, %** | **5,6** | **5,1** |

[1] *2024: endast fastigheter som ägs 2022-12-31 ingår.*
[2] *2023: endast fastigheter som ägs 2021-12-31 ingår.*

### ÖVERSKOTTSGRAD

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 15 898 | 14 974 |
| Driftsnetto | 11 187 | 10 091 |
| **Driftnetto, %** | **70,4** | **67,4** |

### EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, BOSTÄDER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Teoretiska hyresintäkter på lägenheter | 14 982 | 14 244 |
| Ekonomisk vakans | -478 | -557 |
| **Hyresintäkt** | **14 504** | **13 689** |
| **Ekonomisk uthyrningsgrad, %** | **96,8** | **96,1** |

### VERKLIG EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, BOSTÄDER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Teoretiska hyresintäkter på lägenheter | 14 982 | 14 244 |
| Justerat för icke marknadsmässig vakans | -231 | -255 |
| **Justerad teoretisk hyresintäkt** | **14 751** | **13 989** |
| **Verklig ekonomisk uthyrningsgrad, %** | **98,5** | **98,2** |

### SOLIDITET, %

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Eget kapital | 159 485 | 148 731 |
| Tillgångar | 373 106 | 366 219 |
| **Soliditet, %** | **42,7** | **40,6** |

### EBITDA

| miljoner SEK senaste 12 månader | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Resultat före justeringar av verkligt värde | 11 512 | 9 293 |
| Transaktionskostnader från rörelseförvärv | 17 | 5 |
| Avskrivningar | 139 | 18 |
| **EBITDA** | **11 668** | **9 317** |

### SKULD/EBITDA

| miljoner SEK senaste 12 månader | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Räntebärande skulder, netto** | **180 645** | **179 975** |
| **EBITDA** | **11 668** | **9 317** |
| **Skuld/EBITDA** | **15,5** | **19,3** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709808



# Bolagsstyrnings-rapport

God bolagsstyrning är en central del i Heimstaden Bostads kultur och skapar förtroende bland våra intressenter. Bolagsstyrningsmodellen stöttar styrelsen och koncernledningen i att säkerställa bolagets långsiktigt hållbara framgång genom effektiv förvaltning.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709809



"Förtroende utgör grunden för alla våra intressentrelationer. Vi står orubbliga i vår strävan att upprätthålla god bolagsstyrning."

Helge Leiro Baastad
Styrelsens ordförande
Heimstaden Bostad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79



**Regler och föreskrifter**
Som ett svenskt publikt aktiebolag med företagsobligationer noterade på Euronext Dublin och Oslo børs utgår bolagsstyrningen huvudsakligen från svensk lag, främst Aktiebolagslagen (2005:551) och Årsredovisningslagen (1995:1554), bolagsordningen samt interna regler och riktlinjer. I tillägg till relevanta börsregler och -föreskrifter tillämpar Heimstaden Bostad (hädanefter benämnt "Bolaget") även den Svenska Koden för Bolagsstyrning (Koden). Avvikelser från Koden kan ses på sida 51.

Exempel på interna regler är Styrelsens arbetsordning, VD-instruktion samt instruktion till Revision- och GRC-kommittén samt Heimstaden Bostads Policyramverk, vilka samtliga görs tillgängliga för Bolagets anställda och Förvaltaren via intranät och hemsidor.

**Bolagsstyrning i Heimstaden Bostad**
Mer information om bolagsstyrningsarbetet i Heimstaden Bostad finns på www.heimstadenbostad.com under Bolagsstyrning, inklusive men inte begränsat till:

- Bolagsordning
- Information från tidigare bolagsstämmor
- Historiska bolagsstyrningsrapporter
- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion till Revision- och GRC-kommittén
- Uppförandekod
- Kärnvärden – Dare, Care, Share

ank=20250716;2025071709810



# Bolagsstyrningsstruktur

### Aktiestruktur och ägare

Heimstaden Bostad ägs av Heimstaden AB (publ.) tillsammans med institutionella investerare.

Aktieägarna innehar en förutbestämd kombination av B-aktier och stamaktier, där Heimstaden AB innehar en högre andel stamaktier i förhållande till B-aktier jämfört med de institutionella investerarna. A- och B-aktier har företräde och rätt till en förutbestämd nivå av utdelning, men har lägre rösträtt än stamaktier. Heimstaden AB är den enda innehavaren av A-aktier.

Rösträtten återfinns i bolagsordningen som är tillgänglig på vår hemsida.

Utdelning på stamaktier, som fastställs på årsstämman, är beroende av föregående års resultat, finansiell policy och övergripande likviditetsbehov.

### Tillgångsförvaltning

Heimstaden Bostad innehar en fastighetsportfölj som spänner över nio länder och har kontrakterat Heimstaden AB (via dess dotterbolag Heimstaden Group Manager AB, "Förvaltaren") som ansvarig förvaltare av koncernen. Heimstaden AB och Förvaltaren har stor erfarenhet av att förvärva, utveckla och aktivt förvalta bostadsfastigheter. Förvaltaren har det strategiska och administrativa ansvaret för Bolagets verksamhet, och styrelsen utför översikt av Förvaltarens genomförande av Bolagets åtaganden. Förvaltarens ansvarsområden framgår i koncernförvaltningsavtalet.

### Partnerskap med Allianz

Allianz har investerat mer än SEK 15 miljarder (cirka EUR 1,4 miljarder) i två partnerskap vilka omfattar delar av Bolagets svenska och tyska portföljer.

### Nyemissioner 2024

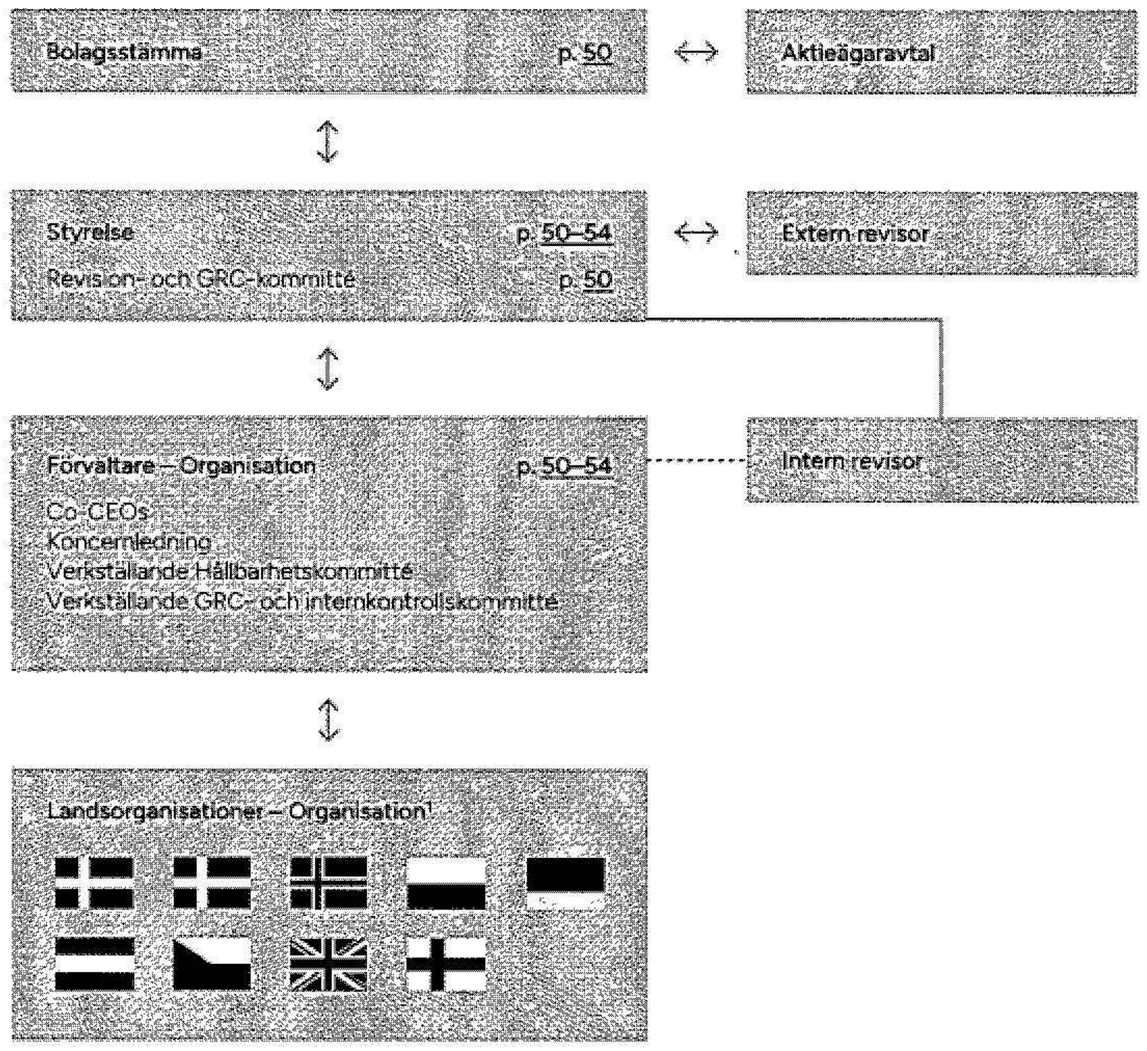
Inga aktier emitterades under 2024 och inga kapitalinjektioner genomfördes.

### Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ och utgör den främsta mötesplatsen mellan aktieägare, valda tjänstemän och Förvaltaren.

### Styrelse (ESRS 2 GOV 1)

Aktieägaravtalet reglerar rätten att nominera styrelseledamöter. Enligt bolagsordningen består




[1] *Alla landschefer är anställda av Heimstaden Bostad och rapporterar till Förvaltaren i Heimstaden AB.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709811



styrelsen av tre till elva ledamöter, med upp till fem suppleanter.

Styrelsen har antagit en arbetsordning som reglerar styrelsens arbete och arbetsfördelning inom styrelsen samt en instruktion till Revisions- och GRC-kommittén. Båda dokumenten är tillgängliga på Bolagets hemsida.

Styrelsen ansvarar för att övervaka och organisera Bolagets verksamhet samt för att övervaka Bolagets affärsstrategi och riskhantering, inklusive hållbarhetsfrågor.

Styrelsens arbete följer ett årshjul samt den finansiella kalendern, varav den senare är tillgänglig på Bolagets hemsida. Under 2024 höll styrelsen nio (9) möten. Stående punkter på dagordningen för schemalagda möten inkluderar marknadsuppdatering och granskning av ekonomi och drift, bedömning av investerings- och avyttringsförslag samt orientering och rekommendationer från Revisions- och GRC-kommittén. Kvartalsrapporter och årsredovisning behandlas vid ett styrelsemöte som hålls i anslutning till att rapporten offentliggörs.

Styrelsesekreteraren samt berörda ledande befattningshavare hos Förvaltaren deltar i styrelsemötena. Övriga befattningshavare hos Förvaltaren deltar vid behov. Förvaltarens co-CEOs och andra ledande befattningshavare presenterar den operativa och ekonomiska utvecklingen vid ordinarie styrelsemöten. Styrelsen genomför kvartalsvisa genomgångar med revisorn, där revisorns rapporter behandlas. Revisorn har också möten med styrelsen där representanter från Förvaltaren inte närvarar.

Styrelsen hade två strategidagar med djuplodande diskussioner kring Bolagets finansiella mål, hållbarhet och verksamhetsstrategi.

### Revisions- och GRC-kommitté (ESRS 2 GOV 1)

Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras. Dock har styrelsen, som ett led i sitt starka engagemang för bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad, utökat Revisions- och GRC-kommitténs mandat till att hantera frågor om revision och bolagsstyrning, risk och regelefterlevnad, samt att förbereda sådana frågor för beslut av styrelsen. Detta förstärktes ytterligare under 2024 för att även inkludera hållbarhet och internrevision.

Revisions- och GRC-kommittén är ett förberedande och rådgivande arbetsutskott som är underställt Bolagets styrelse när det gäller styrning, risker, finansiell rapportering, extern revision, intern revision, internkontroll, regelefterlevnad och riskhantering, hållbarhetsprocesser och system. Kommittén tillsätts av styrelsen och rapporterar regelbundet till den. Vid behov föreslår kommittén åtgärder som styrelsen beslutar om. Revisions- och GRC-kommittén informerar styrelsen om bolagets förhållningssätt till hållbarhet, resultat och väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter genom halvårsvisa uppdateringar eller oftare vid behov.

Under 2024 bestod Revisions- och GRC-kommittén av följande medlemmar: John Giverholt (kommitténs ordförande), Daniel Kristiansson och Helge Leiro Baastad (från april 2024) som ersatte Bente A. Landsnes. Samtliga medlemmar är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledningsgrupp, en medlem är oberoende i förhållande till de större aktieägarna och ordföranden är expert inom finansiell redovisning.

**ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2024**
Miljarder SEK

| | År för första investering | Totalt kapital | Kapitalandel, % | Röstandel, % |
|---|---|---|---|---|
| Heimstaden AB | 2013 | 47 | 36,2 | 50,1 |
| Alecta | 2013 | 50 | 38,6 | 30,4 |
| Ericsson Pensionsstiftelse | 2013 | 2 | 1.6 | 1,2 |
| Folksamgruppen | 2020 | 24 | 18,8 | 14,5 |
| Pensionsmyndigheten | 2021 | 3 | 2,1 | 1,6 |
| Övriga investerare | | 4 | 2,8 | 2,2 |
| **Totalt** | | **129** | **100** | **100** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709812



### Utvärdering av styrelsen

Styrelseledamöterna bidrar med en bredd av branschrelevant expertis. De har betydande erfarenhet inom bolagsstyrning, revision, ekonomi och global marknadsdynamik och tillhandahåller välavvägda insikter som stärker Bolagets verksamhet.

Styrelsens relevanta erfarenhet och kompetensnivå sammanfattas nedan:

- Branscherfarenhet, fastighetsinvesteringar 4/9
- VD, storskalig ledarskapserfarenhet 5/9
- CFO, Finans- och Revisionskommitté 3/9
- Bolagsstyrning, Riskhantering och Regelefterlevnad 8/9
- Hållbara investeringar 3/9
- ESG 4/9

För mer information om styrelseledamöterna, se sidorna 53–54 och not 2.6 på sidan 153.

Styrelsens ordförande är ansvarig för att utvärdera styrelsens arbete, inklusive insatserna från dess enskilda medlemmar. Detta uppnås genom en årlig strukturerad utvärdering.

Förvaltaren distribuerar årligen ett elektroniskt frågeformulär, i förhand godkänt av styrelsen, till alla styrelseledamöter; enkäten är anonym och utvärderingen diskuteras som en separat punkt på dagordningen vid ett styrelsemöte enligt styrelsens årshjul, utan att representanter från Förvaltaren närvarar. Utvärdering genomförs separat för Revisions- och GRC-kommittén.

### Arvode till styrelseledamöter och ledningsgrupp

Styrelsens arvode regleras indirekt av aktieägaravtalet, som stipulerar att ersättning endast ska utgå till oberoende styrelseledamöter.

Bolagsstämman fastställer det totala arvodet för styrelseledamöterna och beslutar hur arvodet ska fördelas mellan ledamöterna. De oberoende styrelseledamöterna ersätts enligt följande: Helge Leiro (styrelsens ordförande) SEK 960 000 och Wenche Karin Nistad SEK 300 000[1], respektive.

Ingen ersättning betalas till ledningsgruppen eftersom förvaltningsfunktionen tillhandahålls av Heimstaden AB och Förvaltaren.

### Sammansättning och mångfald (ESRS 2 GOV 1)

Styrelsen ska ha en välbalanserad sammansättning av individer med olika expertis, bakgrund, könstillhörighet och ålder, som innehar de nödvändiga kunskaperna, samt är oberoende från bolaget och dess huvudägare, för att säkerställa att Bolaget uppnår sina strategiska mål på ett ansvarsfullt och framgångsrikt sätt. Bolaget arbetar för att uppnå en balanserad mångfald och under 2024 bestod styrelsen av 33% kvinnor och 67% män. Se presentation av styrelsen på sidorna 53 och 54.

Vidare säkerställer styrelsen fokus på mångfald i verksamheten via Förvaltaren. Mångfald behandlas i Bolagets uppförandekod och People & Culture-manual. Det är ett fokusområde inom rekrytering, lika lön, rapportering och är en av byggstenarna i Bolagets kulturella ramverk för "Friendly Workplace". Under 2024 fortsatte Bolagets mångfaldskommitté (Diversity Board) sitt arbete för att ge nya insikter och förslag till ledningen. Mångfald är också en del av den kvartalsvisa medarbetarundersökningen kring engagemang och välbefinnande.

### Avvikelser från den svenska koden för bolagsstyrning

Heimstaden Bostad följer reglerna i Koden, med undantag för det som beskrivs nedan.

Bolaget avviker från reglerna i avsnitt 1.1 och 1.2 i Koden eftersom alla bolagsstämmor hålls per capsulam och inga fysiska möten äger rum. På grund av den begränsade aktieägarbasen och det faktum att alla aktieägare samtycker till detta finns det inget behov av att offentliggöra datum för bolagsstämmor eller att genomföra fysiska möten.

Bolaget avviker från reglerna i 1.3, 1.4, 2.1–2.7, 4.6, 10.2 och 10.3 i Koden eftersom ingen nomineringskommitté har tillsatts. På grund av den begränsade aktieägarbasen och det faktum att utnämningen av styrelseledamöter regleras i aktieägaravtalet finns det inget behov av en valberedning. Det ansvar som vanligtvis vilar på en valberedning regleras antingen i aktieägaravtalet eller hanteras av styrelsen som helhet.

Bolaget avviker från reglerna i 7.3-7.5 i Koden eftersom ingen ersättningskommitté har etablerats och inga formella ersättningsriktlinjer tillämpas av Bolaget. Ersättning till styrelseledamöter och ledningsgruppen regleras av aktieägaravtalet. Se sida 51, 53–54.

[1] *Årlig ersättning från datum för årsstämma till nästa årsstämma.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709813



### Internrevisor
I september 2024 etablerades en internrevisionsfunktion i samförstånd med Revisions- och GRC-kommittén och den har även godkänts av styrelsen.

### Revisor
Revisorn utses av årsstämman baserat på förslag från styrelsen. Vid årsstämman 2024 valdes revisionsbolaget EY för perioden fram till och med årsstämman 2025, med den auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.

### Revisionsupphandling 2024
Under 2024 genomförde Bolaget en revisionsupphandling i enlighet med EU-regler och interna riktlinjer. Efter en noggrann utvärdering har styrelsen beslutat att åter anlita EY och presentera förslag till antagande vid årsstämman 2025.

### Ersättning till revisor

| Miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 33 | 29 |
| Revisionsrelaterade aktiviteter utöver revisionsuppdraget | 3 | 3 |
| Övriga uppdrag | – | – |
| Totalt | 36 | 32 |

*Denna tabell visar endast kostnader för EY*

### Förvaltarens ledande befattningshavare
Bolaget har ett koncernförvaltningsavtal med Förvaltaren och har således inga egna ledande befattningshavare.

Co-CEOs ansvar regleras av koncernförvaltningsavtalet och en skriftlig instruktion för co-CEOs och styrelsens arbetsordning som definierar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och co-CEOs. Co-CEOs rapporterar till styrelsen och presenterar en co-CEO-rapport vid varje ordinarie styrelsemöte, inklusive information om hur verksamheten utvecklas baserat på styrelsens beslut.

Förvaltarens ledande befattningshavare omfattar vid utgången av året sex (6) personer. Co-CEOs presenteras nedan. En uppdaterad lista över ledande befattningshavare finns alltid tillgänglig på Bolagets hemsida.

Förvaltaren har organiserat sin verksamhet med en exekutiv koncernledning för att leverera de tjänster som omfattas av koncernförvaltningsavtalet och säkerställa Bolagets strategiska och operativa utveckling samt resultatuppföljning. För att säkerställa Bolagets fortsatta framgång har Förvaltaren organiserat sitt arbete i olika verkställande kommittéer, för närvarande följande:

**1) Verkställande hållbarhetskommitté.**
Chief Asset Management and Sustainability Officer leder denna kommitté och ansvarar för att utveckla Bolagets hållbarhetsstrategi och säkerställa dess implementering inom Bolagets alla områden. Kommittén består av relevanta CXOs och andra relevanta ledande befattningshavare, och hanterar följande frågor för att säkerställa bolagets intressen:
- agera rådgivande vid utformningen av Bolagets hållbarhetsstrategi och mål
- diskutera och sammanställa frågor som ska presenteras för Revisions- och GRC-kommittén/styrelsen
- hållbarhetsnyckeltal för Bolaget

**2) Verkställande GRC- och Internkontrollskommitté.**
Chief Legal Officer leder denna kommitté. Kommittéen består av relevanta CXOs och andra relevanta ledande befattningshavare och hanterar alla bolagsstyrnings-, risk- och regelefterlevnadsfrågor (GRC) samt interna kontrollfrågor som är relevanta för Förvaltaren för att utvärdera verksamheten ur ett heltäckande GRC- och internkontrollperspektiv. Kommittén har i uppdrag att:
- organisera GRC-frågor och säkerställa samstämmighet med Förvaltaren
- utvärdera GRC-frågor i Bolagets verksamhet
- stödja Förvaltaren i att integrera GRC-aspekter i alla större beslutsprocesser
- säkerställa att GRC-policyramverket implementeras
- utvärdera relevanta revisionsfynd som presenteras av internrevisorn och diskutera/föreslå förbättrings- och fokusområden för Förvaltaren att addressera i samråd med styrelsens Revisions- och GRC-kommitté.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709814



# Styrelse
(ESRS 2 GOV-1)








| | Helge Leiro Baastad<br>Styrelseordförande | Daniel Kristiansson<br>Styrelseledamot | Rebecka Elkert<br>Styrelseledamot | John Giverholt<br>Styrelseledamot | Klas Åkerbäck<br>Styrelseledamot | Wenche Karin Nistad<br>Styrelseledamot |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Invald år | 2023 | 2023 | 2023 | 2019 | 2023 | 2024 |
| Född | 1960 | 1974 | 1974 | 1952 | 1973 | 1952 |
| Nationalitet | Norsk | Svensk | Svensk | Norsk | Svensk | Norsk |
| Utbildning | Masterexamen i företagsekonomi, NHH Norges Handelshögskola | Masterexamen i finans, Handelshögskolan Stockholm | Masterexamen i företagande och ekonomi, Uppsala universitet | Kandidatexamen, University of Manchester, Masterexamen i redovisning och revision, NHH Norges Handelshogskola | Masterutbildning i finansiell ekonomi, Stockholms Universitet | Masterexamen i företagande, NHH Norges Handelshögskola |
| Övriga uppdrag | Styrelseordförande för Bertel O. Steen, Kavli Holding AS och Core Equity AS. Styrelsemedlem i Itera ASA. | Styrelseerfarenhet omfattar positioner på Vattenfall, SBAB, Swedfund International, Vassallenoch Industrifonden. | Alt. styrelsemedlem i Ellevio, Styrelsemedlem i Tornet Bostadsproduktion och Sinoma. | Styrelsemedlem i Heimstaden AB and Fredensborg AS. | Involverad i grundandet och ledningen av fastighetsbolag såsom Fastighets AB Regio och Trophi Fastighets AB. Tidigare styrelseuppdrag i Trophi Fastighets AB, Fastighets AB Regio och Ellevio. | - |
| Tidigare erfarenhet | Tjugo års erfarenhet som VD för det nordiska försäkrings- och pensionsbolaget Gjensidige. Omfattande erfarenhet av finansiering och bolagsstyrning. | Stewardship and Corporate Governance Specialist på Alecta. Omfattande erfarenhet av finansiering och bolagsstyrning genom tidigare positioner som Investeringsdirektör på Finansdepartementet och Vice President Citigroup. | Chef för alternativa investeringar i Folksam. Omfattande investeringserfarenhet från olika tillgångsklasser, tidigare roller som chef för hållbara investeringar på Carnegie Investment Bank och portföljförvaltare för alternativa investeringar samt ESG-ansvarig på SEB Liv. | Omfattande kapitalmarknadserfarenhet som CFO för DNB och VD för Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scatec Solar, i tillägg till styrelseuppdrag i familjeägda bolag. | Senior portföljförvaltare Fastigheter. Omfattande erfarenhet av fastighetsinvesteringar från Trophi Fastighets AB och Tredje AP-fonden. Omfattande erfarenhet av fastigheter och bolagsstyrning genom uppdrag som styrelsemedlem och -ordförande. | Omfattande erfarenhet från bank och kreditsektorn i Norge, som VD för norska garantiinstitutet för exportkredit 2005-2021, vice VD för Luxo och direktör på Bergen Bank och Den Norske Bank. |
| Oberoende till bolaget | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Oberoende till huvudägaren | Ja | Nej. Står i beroendeställning i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sin anställning i Alecta. | Nej. Står i beroendeställning i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sin anställning i Folksam | Nej. Står i beroendeställning till Bolaget genom sina styrelseuppdrag i Heimstaden AB och Fredensborg AS. | Nej. Står i beroendeställning i förhållande till Bolagets största aktieägare genom sin anställning i Alecta. | Ja |
| Egna och närståendes aktieinnehav 2023 | - | - | - | - | - | - |
| Närvaro vid styrelsemöten | 9 av 9 | 9 av 9 | 9 av 9 | 9 av 9 | 9 av 9 | 8 av 9 |
| Närvaro vid revisions- och GRC-kommittémöten | 5 av 5 | 5 av 5 | - | Ordförande 5 av 5 | - | - |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709815





| | Fredrik Reinfeldt<br>Styrelseledamot | Bente A. Landsnes<br>Styrelseledamot | Ivar Tollefsen<br>Styrelseledamot |
|---|---|---|---|
| Invald år | 2023 | 2021 | 2021 |
| Född | 1965 | 1957 | 1961 |
| Nationalitet | Svensk | Norsk | Norsk |
| Utbildning | Civilekonom, Företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet | Frogner Handelshögskola, Oslo, specialisering i redovisning och språk. | |
| Övriga uppdrag | Styrelseordförande för Centrum för AMP, Visita och Drivkraft Sverige. Ordförande för Svenska Fotbollförbundet. Styrelsemedlem i Heimstaden AB. | Vice ordförande i Norbit ASA, styrelseordförande i Hvitsten AS och ledamot i Zagrebbörsens bolagsstyrelse. Styrelsemedlem i Heimstaden AB. Tidigare styrelseledamot i Verdipapirsentralen ASA, Danske Bank A/S och Federation of European Securities Exchanges (FESE). | Styrelseordförande i Fredensborg AS, Fredensborg 1994 AS, Servatur Holding AS och Heimstaden AB. |
| Tidigare erfarenhet | Erfaren politiker som ledde Nya Moderaterna under 12 år och tjänstgjorde som Sveriges statsminister under två mandatperioder. Efter att ha lämnat politiken 2015 har han agerat rådgivare till Nordic Capital och Bank of America Merrill Lynch. | Omfattande erfarenhet inom finansiella tjänster, digital transformation, förändrings- och anseendehantering, finansiell rapportering, investerarrelationer, bolagsstyrning och ESG. Tidigare VD för Oslo Börs. | Grundare av och majoritetsägare i Fredensborg AS som, genom sin kontroll av Heimstaden, kontrollerar 50.1% av rösterna i Heimstaden Bostad. Utöver sin kontrollandel är han av stor betydelse för Heimstaden Bostad på grund av sitt omfattande personliga kontaktnät och affärsrelationer. |
| Oberoende till bolaget | Ja | Ja | Nej |
| Oberoende till huvudägaren | Nej. Står i beroendeställning i förhållande till Bolaget genom sitt styrelseuppdrag i Heimstaden AB. | Nej. Står i beroendeställning i förhållande till Bolaget genom sitt styrelseuppdrag i Heimstaden AB. | Nej. Indirekt huvudägare i Heimstaden Bostad AB. |
| Egna och närståendes aktieinnehav 2023 | - | - | Indirekt huvudägare i Heimstaden Bostad AB. |
| Närvaro vid styrelsemöten | 8 av 9 | 9 av 9 | 8 av 9 |
| Närvaro vid revisions- och GRC-kommittémöten | - | - | - |

## Co-CEO's



| | Helge Krogsbøl<br>Co Chief Executive Officer |
|---|---|
| Employed since | 2018 |
| Born / Nationality | 1968 / Norsk |
| Education | Markedsføringsskolen, Oslo |
| Previous experience | Omfattande erfarenhet från ledande befattningar som SVP inom Pandox AB, regionchef på Thon Hotels Benelux, Managing Partner i Room2Room och som VD för First Hotels. |



| | Christian Fladeland<br>Co Chief Executive Officer & Chief Investment Officer |
|---|---|
| Employed since | 2019 |
| Born / Nationality | 1986 / Dansk |
| Education | Masterexamen i ekonomi, Köpenhamns Universitet |
| Previous experience | Omfattande erfarenhet från fastighetsinvesteringar från sin befattning som Partner på Colliers International Denmark. |

*Lista på företagsledningen. Länk*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8B5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709816



# Bolagsstyrning, risk och regelefterlevnad

Bolaget är dedikerat till en hög standard inom bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad. Bolagets centraliserade Governance, Risk, and Compliance-funktion (GRC) utvecklar och övervakar Bolagets policyramverk samt risk- och efterlevnadsverktyg. Under 2024 förstärktes fokuset på bolagsstyrning ytterligare genom införandet av en internrevisionsfunktion.

### GRC ansvarsområden

GRC-funktionen ansvarar för att:

- Utveckla, implementera och äga uppförandekoden på uppdrag av styrelsen
- Etablera, implementera och bevaka ett gemensamt riskbaserat Policyramverk för bolaget
- Planera, implementera och bevaka ett regelefterlevnadssystem bestående av relevanta delar och uppgifter för samtliga dotterbolag
- Upprätthålla relevant utbildning och kunskap om GRC
- Implementera och bevaka risk- och regelefterlevnadsverktyg, rapportering och processer och rapportera till Förvaltaren och styrelsen

### Policyramverk

Hösten 2024 godkände styrelsen en uppdaterad uppförandekod baserad på Bolagets värderingar och åtagande kring etiskt uppförande. De huvudsakliga förändringarna rörde nolltolerans för trakasserier, skyldigheten att skydda Bolagets tillgångar och konsekvenshantering. Uppförandekoden kompletteras av detaljerade policyer, manualer och riktlinjer – alla tillgängliga på intranätet, i koncernens HR-system och personalhandböcker. Tillsammans utgör dessa dokument det styrande ramverk som vägleder bolagets dagliga verksamhet. Koncernens Policyramverk implementeras nu i Bolagets dotterbolag följt av relevant utbildning och styrningselement såsom behörighetsmatriser.

### Undertecknande och utbildning

Styrelsen äger och godkänner uppförandekoden. Alla anställda är skyldiga att och uppmanas att årligen bekräfta sin förståelse och åtagande att följa Uppförandekoden, och under 2024 uppnåddes undertecknande på 100%. År 2025 kommer ett uppdaterat utbildningsprogram att lanseras. Relevanta åtgärder har vidtagits för att minska risken för mutor och korruption. En obligatorisk utbildning inom antikorruption lanserades 2023 och upprepas var 18:e månad. Detta kompletterades under 2024 med ett register för intressekonflikter och riktlinjer med relevant utbildning för alla anställda.

### Affärspartners

Bolaget förväntar sig att samtliga affärspartners följer bolagets etiska standarder och skriver under Bolagets Business Partner Principles vid undertecknande av avtal med Bolaget. Dessa principer är baserade på uppförandekoden och minskar risken för att leverantörer inte agerar enligt Bolagets etiska standarder eller följer relevant lagstiftning. Bolaget genomför återkommande uppföljningar med leverantörer genom frågeformulär och uppföljningsmöten för att säkerställa regelefterlevnad.

### Planer för 2025

Bolaget kommer kontinuerligt att arbeta för att förbättra dess Policyramverk inklusive riktlinjer och Standard Operating Procedures (SOP). Överträdelse av Uppförandekoden eller styrande dokument ska rapporteras genom visselblåsarfunktionen på Bolagets hemsida, som drivs av en tredje part och säkerställer möjlighet till anonym rapportering. Från 2025 kommer GRC-funktionen att ta över whistleblower-funktionen från People & Culture för att säkerställa separation av arbetsuppgifter internt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709817



# Riskhantering

Bolagets mål för riskhantering är att maximera avkastningen på en acceptabel risknivå utan att kompromissa med Bolagets vision, värderingar eller uppförandekod.

Bolaget är exponerat för ett antal risker/möjligheter som kan påverka verksamheten, därför är det av stor vikt att ha ett omfattande riskhanteringsprogram för att optimera balansen mellan risk och avkastning. Koncernens Policyramverk stöds av manualer och riktlinjer och har utformats för att mildra betydande risker. Policyramverket presenteras i slutet av Bolagsstyrningsrapporten.

GRC-funktionen sammanställer och analyserar risker/möjligheter i Bolagets olika marknader inom den verkställande GRC- och internkontrollskommittén. Identifierade risker/möjligheter, riskminimeringsåtgärder och -processer presenteras halvårsvis för ledningen, Revisions- och GRC-kommittén och styrelsen. De lokala ledningsgrupperna i länderna har i uppdrag att uppdatera det lokala riskregistret kvartalsvis, samt rapportera förändringar och åtgärdsstatus, vilket kopplar riskhanteringen till befintlig affärsverksamhet.

Bolaget har 13 aktiva risker och möjligheter i det översta riskregistret vid utgången av 2024, uppdelat i finansiella, strategiska och operativa risker/möjligheter. Förutom de allmänna verksamhetsrelaterade riskerna/möjligheterna, GDPR, regelefterlevnad, hållbarhet, IT/cyber och regulatoriska frågor, lyfts några av de mer specifika riskerna inom fastighetsbranschen fram nedan:

### Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisken innefattar att säkra fördelaktiga villkor på lånemarknaden, inklusive kapitalmarknaden, bankfinansiering eller alternativa kreditkällor, för Bolagets refinansiering; att anpassa till aktuella marknadsförhållanden, och att hantera en likviditetskvot i enlighet med Bolagets finansiella policy. Bolaget har etablerat en omfattande finansiell modell för koncernen och dess verksamhet där betydande fokus ägnas åt Bolagets skuldförfalloprofil, samt effekterna av att refinansiera dessa instrument på aktuella marknadsvillkor. Detta möjliggör känslighetsanalys av flera nyckeltal (KPI:er) i realtid, inklusive finansiella kovenanter och kreditbetygsmått, vilket säkerställer att Bolaget är väl informerat och förberett om någon KPI riskerar att överskridas. Bolagets finanspolicy fastställer nivån på viktiga finansiella nyckeltal, vilket inkluderar hävstångströsklar, genomsnittlig löptid, maximalt belopp för förfall under ett givet år, med mera. Under perioder av högre volatilitet på finansmarknaderna, när refinansieringsrisken ökar, siktar Bolaget på att skapa mer utrymme för kommande förfall genom att säkra finansiering för längre perioder och bibehålla kassareserver och oanvända likviditetskällor.

### Ränte- och valutarisk

Ränte- och valutaförändringar kan orsaka volatilitet i de rapporterade finansiella siffrorna. Detta kan potentiellt påverka Bolagets kreditmått negativt och leda till press på kreditbetyget och risk för att finansiella kovenanter överskrids, och övervakas därför kontinuerligt i detalj. För att hantera och mildra ränte- och valutarisken tillämpas fast ränta och ränteswappar för att balansera räntesäkringsgraden i enlighet med Bolagets finanspolicy, och investeringar finansieras i lokal valuta (i den mån det är finansiellt motiverat) med kontinuerlig övervakning av belåningsgrad (Loan-to-Value, LTV) per valuta, vilket ger ett naturligt skydd mot valutafluktuationer på konsoliderad nivå.

### Värderingsrisk

Förändringar i fastighetsvärden påverkar Bolagets kreditmått, där en minskning av värderingarna kan orsaka press på kreditbetyget och risk för att överskrida finansiella kovenanter. Finanspolicyn föreskriver toleransnivåer för belåningsgrad (LTV) i koncernen och när dessa inte följs ska Förvaltaren föreslå en plan för att återställa efterlevnad genom nedbringande av skulden.

För att hantera och balansera risken för värderingsnedgångar eftersträvar Bolaget en diversifierad fastighetsportfölj, där ingen marknad överstiger 30% av GAV, med fokus på regioner med stark ekonomisk utveckling, gynnsam demografi och balans mellan utbud och efterfrågan. För att säkerställa transparens och förtroende för rapporterade värden värderas fastighetsportföljen varje kvartal av välrenommerade externa värderare.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709818



# Internkontroll

Bolaget följer en tredelad modell för att klargöra roller och ansvar i samband med riskhantering och internkontroll.

### Kontrollmiljö

Kontrollmiljön följer Bolagets organisationsstruktur, med stöd av policys, manualer, riktlinjer och SOP:er, för att säkerställa att Bolagets värderingar och strategiska mål efterlevs. Ledningen stödjer en stark internkontroll genom verkställande GRC- och internkontrollkommittén, där finansiell prestation, förbättring och internkontrollaktiviteter diskuteras, planeras och genomförs.

Styrelsen har etablerat en revisions- och GRC-kommitté för att övervaka och utmana integriteten i den finansiella rapporteringen och säkerställa robusta interna kontroller.

### Riskbedömning

Risker relaterade till finansiell och operativ rapportering övervakas av Förvaltaren genom verkställande GRC- och internkontrollkommittén och av styrelsen genom Revisions- och GRC-kommittén.

Nyckelrisker, inklusive materiella fel i finansiell rapportering eller operativ ineffektivitet, bedöms regelbundet och motverkas genom en strukturerad process som beskrivs på sidan 56 i denna bolagsstyrningsrapport.

### Kontrollaktiviteter

Förebyggande, undersökande och korrigerande kontrollaktiviteter är inbäddade både på ledningsnivå och operativ nivå över hela organisationen för att säkerställa att potentiella fel i finansiell eller operativ rapportering undviks alternativt identifieras och rättas till. I denna bolagsstyrningsrapport inkluderar kontrollaktiviteter för att förebygga risken för materiella felaktigheter i finansiell och operativ rapportering bland annat följande:

- Uppdelning av arbetsuppgifter, behörighetskontroller, godkännandeprocesser, inklusive styrelsegodkända behörighetsmatriser.
- Djupgående granskningar av landsledningarnas operativa rapportering mot prognoser och budget genom den kvartalsvisa Business Review-processen.
- Intern kontrollgranskningsprocess som täcker ländernas finansiella process vid periodslut.
- lokala interna kontroller, redovisning enligt Group Accounting Manual, rapportering enligt Group Reporting Guidelines och bedrägeriförebyggande arbete.

### Information och kommunikation

Förväntningar gällande en lojal efterlevnad av Policyramverket kommuniceras aktivt av Förvaltaren till personalen via intranät, stormöten (Townhalls) och månatliga informationsmöten samt ett obligatoriskt digitalt utbildnings- och undertecknande-program för uppförandekoden. Policys och riktlinjer för den finansiella rapporteringsprocessen ägs av Chief Financial Officer som samarbetar med alla länder för att säkerställa en konsekvent tillämpning av Group Accounting Manual och främja en feedbackkultur med fokus på förbättring.

### Kontinuerlig förbättring och internrevision

Bolagets tredelade modell inkluderar en internrevisionsfunktion på koncernnivå som genomför oberoende granskningar av interna kontrollprocesser för att identifiera brister och rekommendera förbättringsåtgärder, främja ansvar genom att säkerställa att policys och manualer implementeras konsekvent inom organisationen samt stödja styrning genom att arbeta nära revisions- och GRC-kommittén och Förvaltaren för att förfina och stärka ramverket för intern kontroll.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709819



# Policyramverk

Bolagets policyramverk genomgår regelbunden översyn och uppdateras vid behov. Ramverket omfattar femton policyområden, tillsammans med uppförandekoden och affärsplanen, och är tillgängligt för alla anställda på Bolagets intranät, där de dokument som är markerade med * även finns tillgängliga på Bolagets externa hemsidor. Varje policyområde har en utsedd Policyägare, som är en CxO eller direktör i ledningen, samt en lokal Policyägare i varje land.

Bolagets policyramverk består av följande styrdokument (i slumpmässig ordning):

| Policyramverk våra styrdokument (G1-1) | Koncernpolicyägare | Godkänns av | Senaste uppdatering | Nästa uppdatering |
|---|---|---|---|---|
| **Code of Conduct*** (Uppförandekod) motsvarar de regler och grundprinciper som sätter standarden för Bolagets agerande och finns tillgänglig på lokala språk i alla Bolagets länder. | Styrelsen | Styrelsen | 2024 | 2026 |
| **Business Plan** (affärsplan) beskriver investeringar, visioner för förvärv, projekt, geografiska marknader och avkastningsprofiler, inklusive Bolagets strategi för hyresintäktsökning och renoveringar. Under 2023 presenterades och implementerades godkännandematriser på både grupp- och landsnivå för att specificera behörighetsnivåerna för att få utföra uppgifter. | Chief Executive Officer | Styrelsen | 2022 | 2024 |
| **Financial Policy** (finanspolicy) fastställer företagets finansiella standarder. | Co-CEO/Chief Investment Officer | Styrelsen | 2023 | 2025 |
| **Sustainability Policy*** (hållbarhetspolicy) säkerställer högkvalitativa, integrerade och samordnade hållbarhetsinsatser i hela organisationen, och främjar engagemang och delaktighet för att uppnå uppsatta mål och främja Bolagets övergripande mål att bidra till samhället. | Chief Asset Management and Sustainability Officer | Styrelsen | 2024 | 2026 |
| **Investment/CapEx Policy** syftar till att minska investeringsrisker och förbättra avkastningen på kapitalutgifter. | Chief Asset Management and Sustainability Officer | Co-CEO's | 2023 | 2025 |
| **Brand & Communications Policy** fastställer Bolagets externa och interna kommunikation, varumärken, marknadsförings- och public affairs-strategier och -aktiviteter. | Director Brand & Communications | Co-CEO's | 2024 | 2026 |
| **Risk Policy** etablerar ett omfattande riskhanteringsprogram med syfte att optimera balansen mellan risk och avkastning över en bredd av potentiella affärsrisker. | Chief Legal Officer/ Director GRC | Co-CEO's | 2023 | 2025 |
| **Anti-Corruption Policy** beskriver åtagandet att upprätthålla högsta integritetsstandard, transparens och etiskt affärsagerande, och vägleder initiativ för att säkerställa ärlighet och ansvarstagande. | Chief Legal Officer/ Director GRC | Co-CEO's | 2024 | 2026 |
| **Whistleblower Policy** (visselblåsarpolicy) säkerställer Bolagets transparens och regelefterlevnad genom att underlätta rapportering av oegentligheter i enlighet med lagkrav. | Chief People & Culture Officer | Co-CEO's | 2023 | 2025 |
| **Cyber/IT Security Policy** beskriver skyddsåtgärder, användarförväntningar och ansvar för att skydda information baserat på industristandarder för säkerhet för att skydda hyresgäster, anställda och tillgångar. | Group Director Global IT | Co-CEO's | 2024 | 2026 |
| **Business Partner Policy**, Procurement Manual and Business Partner Principles* följer FN:s Global Compact-principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption och är obligatoriska för alla affärspartners/tredje parter. | Chief Asset Management and Sustainability Officer | Co-CEO's | 2024 | 2026 |
| **People & Culture Policy** strävar efter att skapa och upprätthålla en omtänksam arbetsplats som återspeglar Bolagets värderingar: Dare, Care, Share. Behandlar också frågor rörande mångfald, inkludering och tillhörighet (Diversity, Inclusion and Belonging). | Chief People & Culture Officer | Co-CEO's | 2022 | 2025 |
| **Investment Policy** beskriver investeringsmandatet i enlighet med affärsplanen och principerna för vår investeringsstrategi i förhållande till förvärv och avyttringar. | Co-CEO/Chief Investment Officer | Co-CEO's | 2024 | 2026 |
| **Tax Policy*** beskriver de principer och riktlinjer som styr Bolagets tillvägagångssätt för skatteefterlevnad och -hantering. | Chief Financial Officer | Co-CEO's | 2024 | 2026 |
| **Privacy Policy** minskar integritetsrisker genom att etablera en enhetlig uppsättning krav över alla länder, vilket säkerställer ansvarstagande och efterlevnad av integritets-/GDPR-standarder i företaget. | Chief Legal Officer | Co-CEO's | 2024 | 2026 |
| **Insider Policy** säkerställer korrekt och ansvarsfull hantering av insiderinformation och reglerar anställdas handel i företagets noterade instrument. | Chief Legal Officer | Co-CEO's | 2023 | 2025 |
| **Operational Policy** säkerställer högkvalitativ och samordnad verksamhet med fokus på att öka effektivitet och transparens i hela organisationen. | Co-CEO/ Chief Operating Officer | Co-CEO's | 2025 | 2027 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709820



# Hållbarhets-redovisning


| | |
|---|---|
| **Om denna rapport** | **60** |
| **Allmän information** | **61** |
| Hållbarhetsstyrning | 62 |
| Strategi och affärsmodell | 63 |
| Väsentlighetsbedömningsprocessen | 65 |
| Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter | 68 |
| **Miljöinformation** | **70** |
| E1 Klimatförändringar | 70 |
| E3 Vatten och marina resurser | 86 |
| E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi | 89 |
| EU-taxonomin | 92 |
| **Social hållbarhet** | **101** |
| S1 Den egna arbetskraften | 101 |
| S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor | 101 |
| S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter för alla | 108 |
| S2 Arbetstagare i värdekedjan | 115 |
| S4 Konsumenter och slutanvändare | 120 |
| **Bolagsstyrningsinformation** | **125** |
| G1 Ansvarsfullt företagande | 125 |
| **Tillägg** | **132** |
| ESRS2 GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet | 133 |
| ESRS2 IRO-2 Innehållsförteckning för upplysningskrav enligt ESRS | 134 |


**Hållbarhetsredovisning enligt Årsredovisningslagen**


| | |
|---|---|
| Affärsmodell och Strategi | 63 |
| Risker och Möjligheter | 68–69 |
| Miljö | 70–100 |
| Sociala och personalrelaterade frågor | 101–114 |
| Bolagsstyrning, Mänskliga rättigheter och Anti-korruption | 125–130 |




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709821



# Om denna rapport

Denna hållbarhetsredovisning omfattar räkenskapsåret 2024 och utgör ett komplement till årsredovisningen.

**Förberedelser inför EU:s direktiv om Hållbarhetsrapportering**
Heimstaden Bostad välkomnar EU:s direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD) och de tillhörande europeiska standarderna för hållbarhetsredovisning (ESRS), då de underlättar framtagandet av mer balanserade, transparenta och enhetliga hållbarhetsupplysningar, och dessutom fungerar som katalysatorer för bättre hållbarhetsstyrning och -hantering i hela organisationen.

**ESG-redovisningen anpassas efter den ekonomiska redovisningen**
2024 var året då vi integrerade ESG-kontroller och -rapportering i den ekonomiska organisationen för att säkerställa att ESG-redovisning, -kontroller och -rapportering är anpassade till våra finansiella processer, verktyg och rapporter. Denna struktur har gett oss goda förutsättningar för att kunna implementera CSRD och ESRS på ett effektivt sätt.

**Förberedelser inför 2025**
Rapportering i enlighet med CSRD träder inte i kraft förrän 2025, men vi har redan tagit fram en ny struktur för 2024 års hållbarhetsredovisning med ESRS som förebild och med målet att införliva så mycket som möjligt av den grundläggande strukturen. Hållbarhetsredovisningen är väl integrerad med årsredovisningen genom metoden "införlivande genom hänvisning". En fullständig översikt över ESRS-strukturen och var du hittar specifika upplysningar finns i bilagan.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF6D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709822



# Allmän information

**ESRS2 BP-1 Grund för utarbetandet**
Hållbarhetsredovisningen ger en översikt över hur styrningen av Heimstaden Bostad fungerar och redovisar resultaten inom de viktigaste ESG-ämnena. Här finns även detaljerad information om hur vi arbetar med hållbarhet och ansvarsfullt företagande. Detta avsnitt med allmänna upplysningar lyfter fram de väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter som kunnat identifieras samt våra principer för hållbarhetsredovisning, vilka tillsammans utgjort grunden för utarbetandet av hållbarhetsredovisningen.

Syftet med redovisningen är att ge intressenter en rättvisande och balanserad översikt över relevanta faktorer, aktiviteter, metoder och resultat under räkenskapsåret 2024. Omfattningen av vår hållbarhetsredovisning ska spegla de finansiella rapporterna. Den dubbla väsentlighetsbedömningen (DMA) som beskrivs i ESRS 2 IRO 1 omfattar konsekvenser, risker och möjligheter (IRO) i vår egen verksamhet och i värdekedjan, både uppströms och nedströms (se ESRS 2 SBM-1). Hållbarhetsredovisningen följer den indelning i kortsiktig, medellång och långsiktig tidshorisont som definieras i ESRS1.

Hållbarhetsredovisningen har godkänts av styrelsen.

**ESRS 2 BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter**
Under 2024 har vi reviderat och omstrukturerat våra hållbarhetsupplysningar i enlighet med CSRD i största möjliga mån. Detta har gjorts på följande sätt:

- Reviderad layout på hållbarhetsrapporten för att uppfylla ESRS-kraven
- Reviderad bedömning av väsentliga hållbarhetsfrågor i linje med ESRS-kraven (se ESRS 2 IRO-1)
- Tillägg av ett avsnitt med allmänna upplysningar i enlighet med den struktur och de upplysningskrav som beskrivs i ESRS 2
- Tillägg av nya upplysningar som framkommit under DMA-bedömningen, inom bland annat Resursanvändning och cirkulär ekonomi, Arbetstagare i värdekedjan samt Konsumenter och slutanvändare
- Femton aktiviteter inom ramen för tre mål omfattas av EU:s taxonomirapportering
- Uppdaterade redovisningsprinciper enligt EU:s taxonomirapportering för större renoveringar (Begränsning av klimatförändringar (CCM)), tillämplighet (Anpassning till klimatförändringar (CCA)) och dubbelräkning
- Omräknat basår 2020 med avyttrade fastigheter för SBti
- Uppgifter om antalet anställda har delats upp mellan Heimstaden Bostad och Heimstaden AB för ökad tydlighet och anpassning till organisationsstrukturen
- Förändrat system för rapportering av affärsresor, vilket har lett till högre kvalitet, men svårigheter att göra jämförelser under hela 2024

**ESRS 2 BP-2 (14) Redovisning av fel under tidigare perioder – ESRS 1, avsnitt 7.4**

- Justerad förbrukning och växthusgasutsläpp Scope 1 och 2 på grund av uppdaterade siffror för Tjeckien och Tyskland. I denna rapport presenteras verkligheten för 2023
- Förenlighet med CCA enligt EU-taxonomin (CCA7.7: från 100% till 0%

**Införlivande av ESRS-krav genom hänvisning till andra delar av årsredovisningen**
Beskrivningen av Heimstaden Bostads strategi, affärsmodell (ESRS 2 SBM-1) och styrningsstruktur (ESRS 2 GOV 1) presenteras i vårt strategikapitel och vår bolagsstyrningsrapport, som också innehåller detaljerad information om vårt ramverk för bolagsstyrning (G1-1). Rapporten om tillbörlig aktsamhet (ESRS 2 GOV-4) finns i bilagan

**Rapporteringssystem och konsolidering**
Data som tillhandahålls i rapporten har samlats in från olika system för samtliga länder sedan 2019.

**ESRS 2 BP-2 Källor till osäkerhet i uppskattning och utfall**
Metoderna som använts för att beräkna och redovisa hållbarhetsmåtten finns beskrivna i redovisningsprinciperna för varje väsentligt ämne, inklusive information om huruvida de uppmätts direkt eller om de uppskattats med hjälp av källor såsom tredjepartsdata eller branschsnitt. Måtten samlas in från Heimstaden Bostads verksamhetsenheter med hjälp av lokala ledningssystem och härleds vanligen från datasystem, mätningar, beräkningar och inköpskvitton. Vi har kontroller på plats för att säkerställa att informationen är fullständig och korrekt. Noterna till varje kapitel innehåller information om källor till skattningar eller eventuell osäkerhet kring utfall.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709823



# Hållbarhetsstyrning

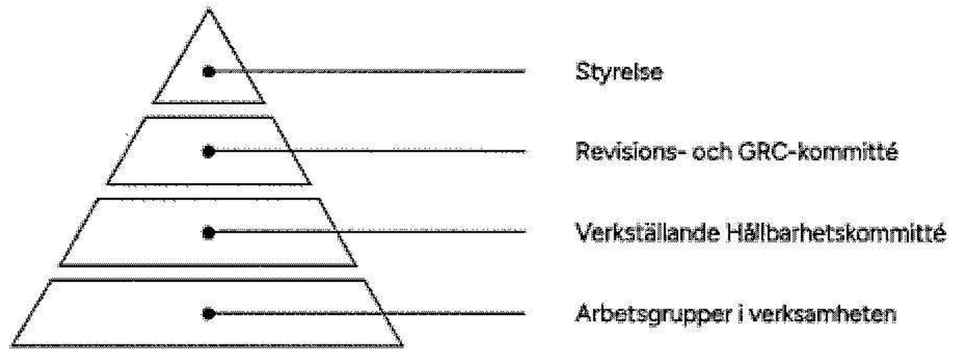
**ESRS 2 GOV 1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll**
Vi hänvisar till den införlivade bolagsstyrningsrapporten och avsnittet om bolagsstyrningsstruktur för mer information om ESRS 2 IRO-1.

**ESRS 2 GOV2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan**
**Styrelsen:** Godkänner den CSRD- och ESRS-anpassade årliga redovisningen i enlighet med rekommendationerna från revisions- och GRC-kommittén.

**Revisions- och GRC-kommittén (A&GRC):** Består av styrelseledamöter och sammanträder en gång i kvartalet som ansvarar för att övervaka konsekvenser, risker och möjligheter inom hållbarhetsarbetet samt bidrar till integriteten i hållbarhetsredovisningen.

**Verkställande hållbarhetskommittén:** Består av representanter från koncernledningen och sammanträder en gång i kvartalet. Kommitten granskar resultat, rekommenderar strategier till revisions- och GRC-kommittén samt fastställer genomförandeplaner för hållbarhetsprioriteringar i linje med rapporteringsramarna.

**Operativa arbetsgrupper:** Använder sig av en systembaserad metod i linje med rapporteringsramverken för att utveckla och följa upp handlingsplaner och resultat. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i olika interna funktioner för att vi ska kunna hantera inverkningar, risker och möjligheter på ett effektivt sätt, vilket säkerställer att de även anpassats till andra viktiga processer internt.




**ESRS 2 GOV-3 Integrering av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem**
Heimstaden Bostads incitamentsprogram för landschefer är kopplade till hållbarhetsresultaten och bygger på en årlig reduktion av $CO_2e$-utsläppen och mål för inköpt energi. Våra incitamentsprogram uppdateras årligen och godkänns av ersättningskommittén, som består av CFO, Co-CEO och Chief People & Culture Officer.

**ESRS 2 GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering**
Gruppen för hållbarhetsredovisning ansvarar för att ta fram detaljerade rapporter om hållbarhet och ESG-mått i koncernen. I arbetet ingår att organisera och leda viktiga aktiviteter, såsom att sammanställa upplysningar om ledningens strategi, bedöma klimatrisker i samarbete med relevanta funktioner och övervaka datainsamling och konverteringsprocesser för hållbarhetsrapporteringen.

För att minimera antalet fel i rapporteringen ansvarar gruppen för ett standardiserat dataramverk med systematisk riskprioritering som används i hela bolaget. Ramverket säkerställer att bolaget använder sig av konsekventa definitioner, beräkningar och mätmetoder, till exempel utsläppsfaktorer i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG). Centraliseringen gör det möjligt för gruppen att agera som en affärspartner och identifiera och åtgärda inkonsekvent eller felaktiga data. Heimstaden Bostads Chief Asset Management & Sustainability Officer (CAMSO) håller revisions- och GRC-kommittén informerad om hur hållbarhetsrapporteringen fortskrider, medan revisions- och GRC-kommittén inkommer med kvartalsvisa uppdateringar till styrelsen.

Under 2020 införde Heimstaden Bostad ett verktyg för hållbarhetsrapportering i syfte att kunna hantera och strukturera data för rapporteringsändamål samt för att övervaka efterlevnaden av rapporteringsstandarderna. Våra insatser under 2024 har fokuserat på att konsolidera hållbarhetsdata i en centraliserad plattform, förbättra tillgången till hållbarhetsredovisningar och tillhandahålla databaserat beslutsunderlag till olika funktioner. All rapportering av hållbarhetsdata sker nu i enlighet med de redovisningsprinciper som föreskrivs av ESRS.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709824



# Strategi och affärsmodell




**ESRS 2 SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja**
Vår strategi och affärsmodell presenteras i strategiavsnittet i årsredovisningen.

Affärsmodellen går ut på att äga och förvalta fastigheter i syfte att erbjuda omtänksamma boenden till våra hyresgäster. Vi ägnar oss främst åt att förvalta befintliga tillgångar, vilket innebär att de flesta av aktiviteterna avser löpande uthyrning, underhåll och förbättringar av fastigheterna för att säkerställa ett långsiktigt värde. Ett viktigt fokusområde är att minska klimatpåverkan och höja hållbarhetsprestandan i våra fastigheter. Vi strävar efter att vara en förebild och vill använda vår plattform och storlek för att leda fastighetsbranschen mot mer hållbara arbetssätt.

Vi köper in produkter och tjänster från ett flertal olika leverantörer, allt från solpaneler till el och byggmaterial. Vi köper också in underhållstjänster från entreprenörer och underleverantörer, till exempel trädgårdsskötsel och lokalvård. Våra upphandlingsrutiner gör det möjligt att väga in hållbarhetsaspekter när vi utvärderar och väljer affärspartners.

Våra intäkter består av hyresintäkter från mer än 162 415 bostäder i nio länder. I egenskap av stor hyresvärd är vi väl medvetna om vår påverkan på människors liv och vårt ansvar att tillhandahålla trygga och inkluderande boenden med hyresgästinflytande till överkomliga priser. Heimstaden Bostad fokuserar på kundnöjdhet genom att tillhandahålla effektiv och högklassig service.

Vi verkar på starkt reglerade arbetsmarknader i norra Europa, vilket minskar risken för oegentligheter inom socialt ansvar och bolagsstyrning. Riskerna ökar dock ju tidigare i värdekedjan man kommer, då våra underleverantörer kan vara verksamma i länder och kategorier med hög risk. Mer information finns i SBM-3.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709825



## ESRS2 SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter

Strategiska kontakter med intressenter är en viktig del i vår ambition att vara ett öppet och transparent bolag. För att vara säkerställa att vi fokuserar på de mest angelägna frågorna, både ur företags- och samhällsperspektiv, jobbar vi aktivt med att skapa oss en bild av intressenternas behov och förväntningar samt jämför dem med våra strategiska mål. Principerna och processen för vår kontakt med intressenter finns beskrivna i vår Stakeholder Management Strategy.

Vi har löpande dialoger med intressenterna som en del av vår dagliga verksamhet. Utifrån väsentlighetsbedömningarna granskar och anpassar vi kontinuerligt våra processer och beteenden för att tillgodose intressenternas förväntningar och minimera eventuella negativa inverkningar som Heimstaden Bostad kan ha, både nu och i framtiden.

Vi fokuserar på intressentgrupper vilka vi har långsiktiga relationer med, och som påverkas av och/eller själva har inverkan på vår verksamhet. I tabellen som följer redovisas våra viktigaste intressenter, typen av kontakt och organisation samt mål och syfte med kontakterna.

| Intressenter | Typ av kontakt | Syfte | Resultat |
|---|---|---|---|
| Kunder | Kundundersökningar, lokala evenemang, kundportal, digitalt hjälpcenter samt andra kanaler. Kunder kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem. | Erbjuda omtänksamma bostäder genom att samla in, analysera och agera på feedback och förslag från hyresgästerna. | Årliga förbättringsplaner med fokusområden såsom återvinning, energieffektivitet och kommunikation. |
| Anställda | Kvartalsvisa undersökningar, samtal om personlig kompetensutveckling, regelbundna medarbetarsamtal, utbildningar, konferenser och arbetsmiljögrupper. Anställda kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem. | Skapa en omtänksam arbetsplats genom att samla in, analysera och agera på feedback och förslag från personalen. | Löpande utveckling av processer, utbildningar och kulturbyggande initiativ. |
| Leverantörer | Upphandlingsprocess med möten, förhandlingar, orderläggning och tillbörlig aktsamhet (due diligence). Leverantörer kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem. | Få leverantörer att följa våra Business Partner Principles, utvärdera deras ESG-risker och metoder samt följa upp deras ESG-resa. | Löpande utveckling av upphandlingsprocessen i syfte att prioritera leverantörer som tillämpar bästa praxis och hjälper oss att uppnå våra ESG-mål. |
| Offentliga organ | Deltagande i det offentliga samtalet via branschorganisationer som vi är medlem i. Deltagande i dialogforum om stadsplanering, trygghet och miljö i grannskapet etc. Direkt samverkan med kommuner och myndigheter, till exempel när vi ger oss in på nya marknader. | Säkerställa efterlevnad av aktuell och framtida lagstiftning, sprida kunskap om bästa praxis inom branschen, samarbeta för att skapa trygga och inkluderande grannskap. | Vi kan erbjuda expertutlåtanden om kommande regleringar, antingen direkt eller via branschorganisationer. Vi kan utveckla lokala samarbeten, till exempel i form av Business Improvement Districts (BID). |
| Långivare och investerare | Telefonkonferenser, års- och hållbarhetsredovisningar, emissioner av obligationer och gröna obligationer, ESG-frågeformulär för investerare/banker, kapitalmarknadspresentationer och enskilda möten med banker och investerare. | Kommunicera vår strategi till investerare och se till att vår strategi överensstämmer med bästa praxis på marknaden. | Vi kan tillgodose intressenternas krav på hållbarhetsdata och fullgöra vår skyldighet att hålla investerarna informerade om ESG-relaterade frågor. |
| Media | Proaktiva kontakter via pressmeddelanden och intervjuer. Reaktiva kontakter genom att svara på förfrågningar och frågor. Talespersoner på både koncern- och landsnivå ska få återkommande medieträning. | Transparent kommunikation om våra mål och prestationer, inklusive berättelser om vår påverkan på samhället, kunderna och branschen. | Vi skapar en tydlig medienärvaro och ser till att finnas i det allmänna medvetandet när viktiga frågor diskuteras. Mått för mediebevakningen delas med relevanta interna intressenter på månadsbasis. |
| Aktieägare | Dialoger och möten med ägare, styrelsemöten, års- och hållbarhetsredovisningar, ESG-utvärderingar och -bedömningar, årsstämmor och möten med aktieägarrepresentanter. | Se att vi följer vår hållbarhetsstrategi och tillhörande mål samt levererar en långsiktigt stabil vinst med hänsyn tagen till människor, etik och miljö. | Vi kan tillgodose aktieägarnas behov av hållbarhetsdata och fullgöra vår skyldighet att hålla aktieägarna informerade om ESG-relaterade frågor. |
| Lokalsamhälle | Möten med intresse- och branschorganisationer, samarbeten med lokala ideella organisationer, deltagande på arbetsmarknadsdagar etc. Medlemmar i lokalsamhället kan också flagga problem via vårt visselblåsarsystem. | Skapa en löpande kontakt med lokalsamhället och ta socialt ansvar genom samarbeten kring trygga och inkluderande bostadsområden. | Vi kan skapa jobb- och praktikmöjligheter för människor som står långt från arbetsmarknaden, erbjuda inkluderande bostadskontrakt i samarbete med lokala organisationer, fokusera på begränsning av och anpassning till klimatförändringar. |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6579

ank=20250716;2025071709826



# Väsentlighetsbedömningsprocessen



**IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter**
Under 2024 gjorde Heimstaden Bostad sin första dubbla väsentlighetsbedömning (DMA), med utgångspunkt i ESRS från European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG). Som ett led i detta identifierade vi och gjorde objektiva bedömningar av IRO:er. Som första steg skapade vi oss en bild av kontexten för våra aktiviteter, affärsförbindelser, värdekedjan och berörda intressenter i syfte att omvärdera den tidigare väsentlighetsbedömningen från 2020. Därefter bedömde vi de risker som tidigare hade identifierats och dokumenterats i vårt riskverktyg gentemot de ämnen och underämnen som EFRAG har definierat.

Inga ämnen eller underämnen utelämnades från den första bedömningsomgången, med undantag för G1, Ansvarsfullt företagande – Djurskydd, som bedömdes vara icke väsentligt då vi inte har någon verksamhet med direkt koppling till detta ämne. Flera granskningar gjordes för att revidera ämnena och underämnena.

Vi har haft kontakt med ett brett spektrum av interna och externa intressenter, inklusive anställda, leverantörer, kunder, samhällsrepresentanter, investerare, analytiker och banker genom intervjuer, workshopar och skrivbordsundersökningar i syfte att identifiera våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Vi anordnade ämnesbaserade workshopar för att påvisa hur olika väsentliga ämnen och underämnen samverkar och påverkar varandra, till exempel förhållandet mellan insatser för att begränsa klimatförändringar och bevarandet av biologisk mångfald.

Bedömningsmetoden och kriterierna för väsentlighetsbedömningen har utvecklats i enlighet med riktlinjerna för ESRS 1.

- **Inverkansväsentlighet**
  Utvärderar skala, omfattning, återställbarhet samt sannolikheten för både positiva och negativa inverkningar, oavsett om dessa är faktiska eller potentiella. För inverkningar relaterade till mänskliga rättigheter prioriteras allvarlighetsgrad framför sannolikhet, enligt ESRS 1, med hjälp av riktlinjer för tillbörlig aktsamhet (due dilligence) från FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709827



- **Finansiell väsentlighet**
  Bedömning av ekonomins betydelse för risker och möjligheter, med hänsyn tagen till sannolikhet och typ av potentiell finansiell effekt.

- **Tidshorisont**
  Kort sikt: innevarande rapporteringsperiod. Medellång sikt: fram till slutet av en rapporteringsperiod på högst 5 år. Lång sikt: längre än 5 år.

**Process för identifiering av klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter**
Under 2022 genomförde Heimstaden Bostad en klimatrelaterad scenarioanalys i enlighet med TCFD:s (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) rekommendationer i syfte att bedöma risker och möjligheter förknippade med olika klimatscenarion samt deras potentiella inverkan på investeringsstrategins motståndskraft.

Vid bedömningen av klimatrelaterade risker har vi använt oss av riktlinjer för scenarioanalys i enlighet med TCFD:s krav. Från och med 2025 kommer vi att gå över till att använda IFRS S1- och S2-standarderna för att säkerställa ökad transparens och enhetlighet i redovisningen av vår exponering mot klimatrelaterade risker. Denna förändring speglar vår ambition att införliva nya ramverk i vår hållbarhetsstrategi.

En utmaning som vi står inför när vi ska bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter är skillnaden mellan de tidshorisonter som rekommenderas av TCFD och de som används i vår affärsstrategi. Medan TCFD:s kortsiktiga, medellånga och långsiktiga tidshorisonter är utformade för att täcka klimatpåverkan över längre tidsperioder, består vår affärsstrategi av mer närliggande planeringscykler: kort sikt på 1 år, medellång sikt på 2–5 år och lång sikt på mer än 5 år.

Denna bristande överensstämmelse skapar svårigheter när det gäller att omvandla klimatdata till handlingsinriktade insikter. Långa tidshorisonter kan leda till att man förbiser kortsiktiga risker eller omedelbara strategiska anpassningsbehov, medan våra tidshorisonter eventuellt missar delar av de gradvisa och kumulativa effekter som förutsägs i klimatscenariona. För att hitta en balans mellan ramverken måste vi överbrygga långsiktiga klimatdata med handlingsinriktade strategier på kort och medellång sikt samt säkerställa att vår verksamhet förblir motståndskraftig mot både kortsiktiga operativa krav och långsiktiga klimateffekter.

Vi har använt oss av data från FN:s klimatpanel (IPCC) – i synnerhet RCP:erna (Representative Concentration Pathway) 2.6 och 8.5 – för att kunna identifiera relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter. Dessa scenarion bedöms utifrån tidshorisonterna 2040 och 2100. Vi har också använt oss av klimatdata från Europeiska kommissionen, Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) och Copernicusinstitutet, som täcker både RCP 2.6 och 8.5.

Vi har reviderat metodiken i enlighet med kriterierna i EU:s taxonomiförordning och lagt till RCP 4.5. Uppgifterna baseras på prognoser för 2040–2070 med hjälp av Copernicus Climate Change Service (C3S).

- **RCP 2.6 – Scenario med låga utsläpp:** Förutsätter en stringent klimatpolitik som leder till betydande utsläppsreduktioner med negativa globala utsläpp år 2100 och en global temperaturökning på 0,5–1,5 °C.
- **RCP 4.5 – Scenario med medelstora utsläpp:** Förutsätter är att utsläppen når sin topp runt 2040 och sedan minskar, vilket leder till en global temperaturökning på 2–3 °C fram till 2100.
- **RCP 8.5 – Scenario med fortsatt höga utsläpp:** Förutsätter begränsade klimatåtgärder och fortsatt höga utsläpp, vilket leder till en global temperaturökning på 3,5–5,0 °C fram till 2100.

I scenarioanalysen identifierades följande risker med hjälp av olika klimatscenarion:

Långsiktiga fysiska risker (>5 år):
- **Kraftig nederbörd.** Vi har gjort en exponeringsanalys för kraftig nederbörd med fem på varandra följande dagars maximal nederbördsförändring, med långsiktig tidshorisont utifrån RCP 4.5 och 8.5. Av 3 585 tillgångar löper 35% "hög risk" för kraftig nederbörd utifrån RCP 4.5 och 59% utifrån RCP 8.5. Utifrån RCP 4.5 har vi högrisktillgångar på alla marknader och utifrån RCP 8.5 kan vi se en betydande ökning av högrisktillgångar i Tyskland, Danmark, Nederländerna och Sverige. Vi bedömer att denna risk är akut.
- **Värmestress.** Enligt TCFD:s klassificeringar är värmestress en kronisk fysisk klimatrisk som kommer att öka i takt med stigande medeltemperaturer. Även om värmen i sig inte åsamkar några skador på våra byggnader, kan värmen leda till ökad dödlighet i sårbara grupper som småbarn, äldre och personer med hjärt- och kärlsjukdomar. Vi har även utrett klimatscenariona RCP 4.5 och 8.5 på lång sikt för att se vilka områden i vår portfölj som är exponerade för sammanhängande sommardagar. Utifrån RCP 4.5 har vi inga högrisktillgångar, medan vi utifrån RCP 8.5 har flera högriskområden på lång sikt, om man tittar på antalet sammanhängande sommardagar.

Omställningsrisk på medellång sikt (2–5 år):
- **Beroende av fossila bränslen.** Om vi misslyckas med att gå över till förnybara energikällor och anpassa oss till nya regleringar kan detta leda till ökade kostnader för regelefterlevnad, lägre ekonomisk lönsamhet och föråldrad utrustning i energiberoende anläggningar.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709828



### Framtida steg

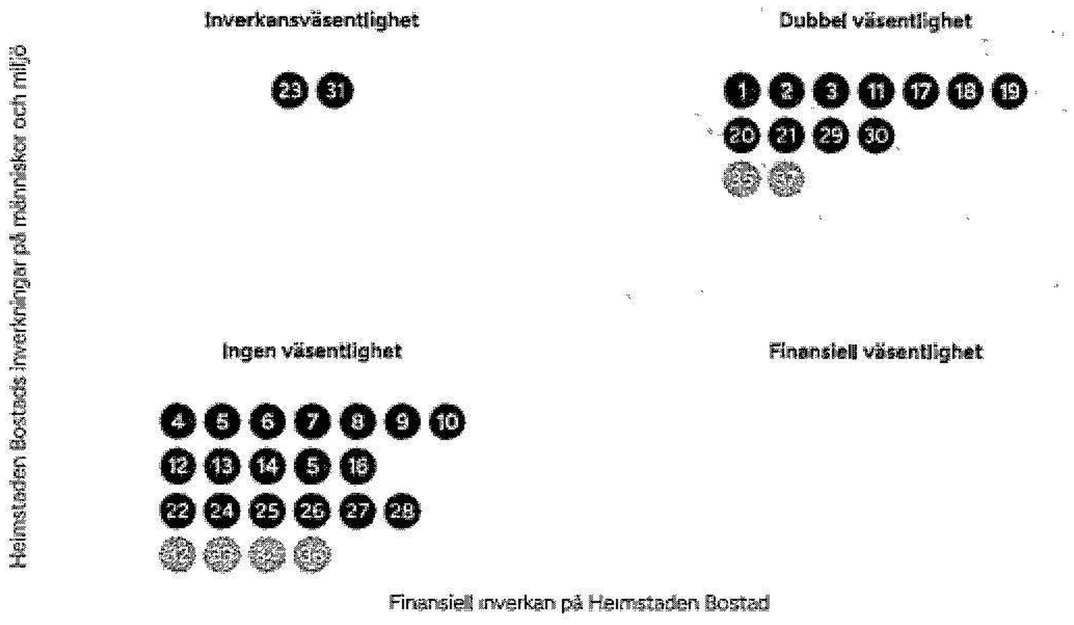
Heimstaden Bostad har åtagit sig att göra en årlig översyn av DMA-processen för att identifiera, bedöma och prioritera IRO:er och säkerställa att bedömningen väger in framväxande trender, underliggande antaganden, kontextuella förändringar och uppdateringar av regelverk. Omfattande granskningar genomförs regelbundet för att upprätthålla effektivitet och relevans.

Då den aktuella rapporteringscykeln är den första där en DMA-bedömning har implementerats finns det inga förändringar i processen att redovisa.

### Resultat från den dubbla väsentlighetsbedömningen

Under DMA-processen identifierades och utvärderades totalt 135 IRO:er. Av dessa bedömdes 20 st vara väsentliga för Heimstaden Bostad. De väsentliga IRO:erna som har kunnat identifierats beskrivs i detalj i de relevanta tematiska standarderna, inklusive E1, E3, E5, S1, S2, S4 och G1, som alla bedömdes vara väsentliga för vår verksamhet.

Resultatet av bedömningen visar att underämnen inom E1 (Klimatförändringar), E3 (Vatten och marina resurser) och E5 (Resursanvändning och cirkulär ekonomi) är väsentliga ur både konsekvensperspektiv och finansiellt perspektiv. På samma sätt kunde vi klassa S1 (Den egna arbetskraften), Informationsrelaterade inverkningar för konsumenter och/eller slutanvändare i S4 (Konsumenter och slutanvändare) och G1 (Affärsetik) som väsentliga utifrån deras betydelse i båda dimensionerna. Mer information om dessa väsentliga ämnen och deras respektive inverkningar, risker och möjligheter finns i de specifika tematiska standardavsnitten i denna rapport.




**Miljö**

E1 Klimat
1. Anpassning till klimatförändringar
2. Begränsning av klimatförändringar
3. Energi

E2 Miljöföroreningar
4. Luft
5. Vatten
6. Mark
7. Levande organismer
8. Ämnen som inger betänkligheter
9. Ämne som inger mycket stora betänkligheter
10. Mikroplast

E3 Vatten och marina resurser
11. Vatten
12. Marina resurser

E4 Biologisk mångfald och ekosystem
13. Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald
14. Inverkningar på arters tillstånd
15. Inverkningar på ekosystems omfattning och tillstånd
16. Inverkningar på och beroenden av ekosystemtjänster

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi
17. Resursinflöden
18. Resursutflöden
19. Avfall

**Socialt ansvar**

S1 Den egna arbetskraften
20. Arbetsvillkor
21. Likabehandling och lika möjligheter för alla
22. Andra arbetsrelaterade rättigheter

S2 Arbetstagare i värdekedjan
23. Arbetsvillkor
24. Likabehandling och lika möjligheter för alla
25. Andra arbetsrelaterade rättigheter

S3 Berörda samhällen
26. Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
27. Samhällens civila och politiska rättigheter
28. Särskilda rättigheter för urfolk

S4 Konsumenter och slutanvändare
29. Informationsrelaterade inverkningar för konsumenter och/eller slutanvändare
30. Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare
31. Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare

**Styrning**

G1 Ansvarsfullt företagande
32. Företagskultur
33. Skydd för visselblåsare
34. Djurskydd
35. Politiskt engagemang och lobbyverksamhet
36. Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner
37. Korruption och mutor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

anik=20250716;2025071709829



# Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

**SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell**

Arbetet med att integrera identifierade väsentliga frågor i hållbarhetsstrategin är en löpande process som innefattar flera strategiska steg och utmaningar. Högprioriterade ämnen som energieffektivitet och begränsning av klimatförändringarna är redan stadigt förankrade i vår hållbarhetsstrategi och väletablerade i våra befintliga klimatmål. Sammantaget speglar detta vårt strävan efter att hantera klimatrelaterade inverkningar.

De väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter som identifierats under väsentlighetsbedömningen finns beskrivna till höger och presenteras även i anslutning till de tematiska standarderna i denna hållbarhetsredovisning.

| | | Plats i värdekedjan | | | Tidshorisont | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **E1 Klimatförändringar** | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning | Negativ inverkan | | ● | ● | ● | ● | ● |
| Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet | Negativ inverkan | ● | ● | | ● | ● | ● |
| Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden | Negativ risk | | | ● | ● | ● | ● |
| Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen | Risk | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| **E3 Vatten och marina resurser** | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Hyresgästernas vattenförbrukning | Negativ inverkan | | | ● | ● | ● | ● |
| **E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi** | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedstroms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Inflöde – Inköp av nytt material | Negativ inverkan | ● | | | ● | ● | ● |
| Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter | Risk | ● | | | ● | ● | ● |
| Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln | Negativ inverkan | | ● | | ● | ● | ● |
| Avfall från hyresgäster | Negativ inverkan | | | ● | ● | ● | ● |
| **S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor** | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedstroms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Oförmåga att attrahera och behålla talanger | Risk | | ● | | ● | ● | ● |
| Balans mellan arbete och privatliv | Negativ inverkan | | ● | | ● | ● | ● |
| Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet | Negativ inverkan | | ● | | ● | ● | ● |
| **S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter** | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedstroms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Ojämlika löner | Negativ inverkan | | ● | | ● | ● | ● |
| Bristande mångfald och inkludering | Risk | | ● | | ● | ● | ● |
| **S2 Arbetstagare i värdekedjan** | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Kränkningar av de mänskliga rättigheterna i högriskländer och -kategorier | Negativ inverkan | ● | | | ● | ● | ● |
| **S4 Konsumenter och slutanvändare** | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Dataskydd och dataintrång | Risk | | | ● | ● | ● | ● |
| Risker för fysisk hälsa och säkerhet | Negativ inverkan | | | ● | ● | ● | ● |
| Bostäder för alla | Positiv inverkan | | | ● | ● | ● | ● |
| **G1 Ansvarsfullt företagande** | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Korruption och mutor | Risk | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Kontakt med politiska intressenter | Möjlighet | | ● | | ● | ● | ● |

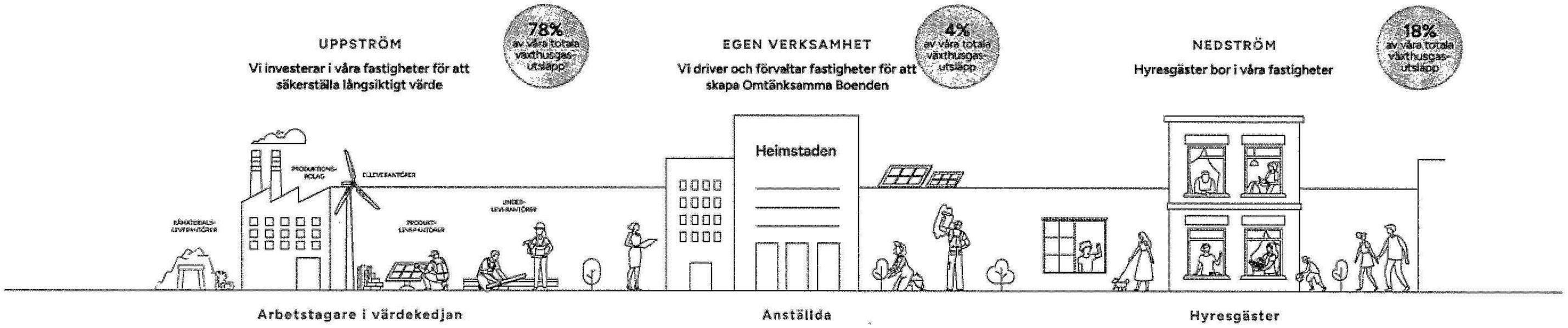


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709830



Illustrationen visar var väsentliga inverkningar, risker och möjligheter uppstår i vår värdekedja.




| | UPPSTRÖM | EGEN VERKSAMHET | NEDSTRÖM |
|---|---|---|---|
| E | ● Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet<br>⊘ Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen<br>● Inflöde – Inköp av nytt material<br>⊘ Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter | ● Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning<br>● Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet<br>⊘ Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen<br>● Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln | ● Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning<br>● Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden<br>⊘ Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen<br>● Hyresgästernas vattenförbrukning<br>● Avfall från hyresgäster |
| S | ● Kränkningar av de mänskliga rättigheterna i högriskländer och -kategorier | ⊘ Oförmåga att attrahera och behålla talanger<br>● Balans mellan arbete och privatliv<br>● Risker för fysisk hälsa och säkerhet<br>● Ojämlika löner<br>⊘ Bristande mångfald och inkludering | ⊘ Dataskydd och dataintrång<br>● Risker för fysisk hälsa och säkerhet<br>● Bostäder för alla |
| G | ⊘ Korruption och mutor | ⊘ Korruption och mutor<br>● Kontakt med politiska intressenter | ⊘ Korruption och mutor |

● Negativ inverkan ● Positiv inverkan ⊘ Risk ● Möjlighet

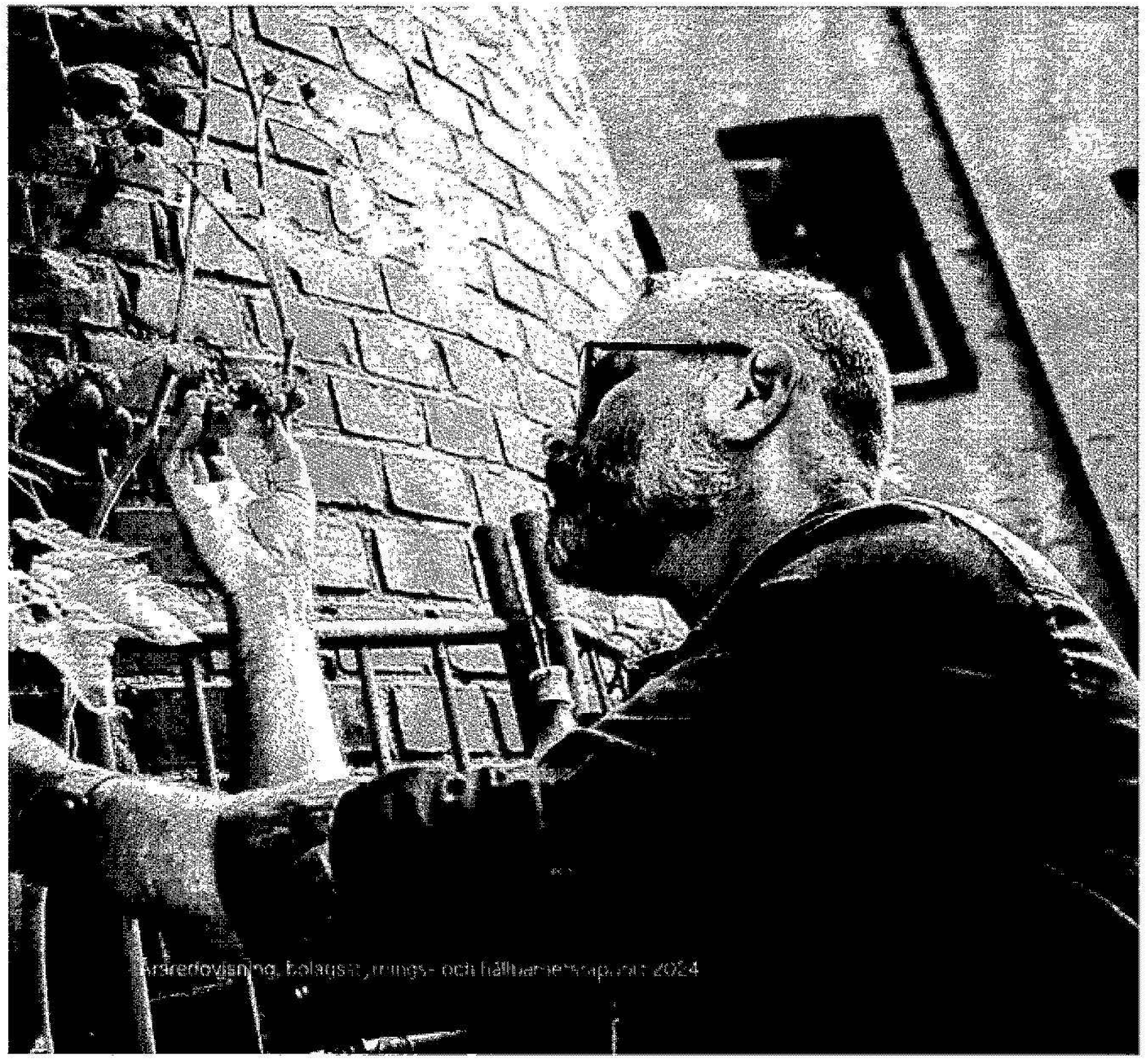


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709831



# Miljöinformation




## E1 Klimatförändringar

### Strategi

**E1-1 Strategi – Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna**
Varje marknad vi verkar på har sina unika utmaningar med olika energikällor, konsumtionsmönster hos hyresgästerna samt myndighetskrav. För att minska vår miljöpåverkan är vår klimatstrategi inriktad på att minska utsläppen kopplade till våra fastigheter. Vår omställningsplan har tydliga mätbara mål som ligger i linje med vetenskapsbaserade principer och prioriterar utsläppsreduktioner från driften samt långsiktig motståndskraft.

Vår strategi styrs av en omfattande färdplan med ett delmål år 2030.

1. **Åtagande att uppnå nettonoll-utsläpp och följa Parisavtalet.** Vår omställningsplan ligger i linje med målet att uppnå nettonoll-utsläpp senast 2050 och Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C. Vi har satt 2030 som slutdatum för målet om en utsläppsreduktion på 42% jämfört med basåret 2020, vilket omfattar Scope 1, Scope 2 och Scope 3, kategori 13 (tillgångar som leasas i senare led). Mer information om våra officiella vetenskapsbaserade mål (SBT) finns i avsnitt E1-4.
2. **Vetenskapsbaserade mål.** Vårt mål om utsläppsreduktioner fram till 2030 har validerats av Science Based Targets initiative (SBTi), för att säkerställa att vi är i linje med 1,5 °C. Framstegen följs upp regelbundet för att justera strategierna och säkerställa regelefterlevnaden
3. **Koppling mellan landschefernas löner och utsläppsreduktioner.** Genom att koppla landschefernas ersättningar till målen om utsläppsreduktioner håller vi ledarna ansvariga och ger dem incitament för att klara klimatmålen (se i ESRS 2 GOV 3).
4. **Drivkrafter för utfasning av fossila bränslen.**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709832



Omställningsplanen prioriterar tillgångar med hög koldioxidintensitet på alla marknader. Bland initiativen finns åtgärder för energi- och koldioxideffektivisering som exempelvis bättre värmeisolering, installationer av värmepumpar, bränslebyten och integrering av förnybar energi, se E1-3

5. **Beroende av energimix och upphandling av förnybar energi.** Vår förmåga att uppnå betydande utsläppsreduktioner är starkt beroende av framstegen i länder såsom Tjeckien och Tyskland, där energimixen innehåller fler koldioxidintensiva källor. För att klara denna utmaning krävs samarbeten mellan de offentliga, finansiella och privata sektorerna jämte de enskilda hyresgästernas insatser. Vi använder oss av en marknadsbaserad metod där 100% av den inköpta elen kommer från förnybara källor samtidigt som vi redovisar platsbaserade utsläpp och väger in den faktiska energimixen. I länder som Norge, där vattenkraft är en viktig energikälla, är de platsbaserade utsläppen lägre. Strategin understryker betydelsen av den lokala energipolitiken och integreringen av förnybar energi i el- och fjärrvärmenäten
6. **Capex- och opexavsättningar.** Vi har valt att avsätta 7,7 mdkr i budget till klimatfärdplanen och arbetet med att klara klimatmålen. Vi använder oss av EU:s taxonomiska ramverk – i synnerhet då aktiviteter under Mål 1 Begränsad klimatförändring, kapitel 7 (CCM) – för att följa upp och anpassa våra investeringar till erkända hållbarhetsstandarder. Tack vare detta tillvägagångssätt säkerställer vi att investeringarna prioriterar initiativ med stor inverkan – till exempel energieffektiva renoveringar, systemuppgraderingar och integrering av grön teknik – vilket underlättar betydande utsläppsreduktioner och främjar vår klimatstrategi

## Konsekvenser, risker och möjligheter

### SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentlighetsbedömningen identifierade följande väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter:

| | | Plats i värdekedjan | | | Tidshorisont | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **E1 Klimatförändringar** | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning | Negativ inverkan | | • | • | • | • | • |
| Utsläpp av växthusgaser från egen verksamhet | Negativ inverkan | • | • | | • | • | • |
| Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden | Risk | | | • | • | • | • |
| Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen | Risk | • | • | • | • | • | • |

**Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning**

En betydande del av vårt miljöavtryck är kopplad till energiförbrukningen i våra fastigheter. Energin som används till uppvärmning, kylning och strömförsörjning i hushållen bidrar på ett direkt sätt till utsläppen av växthusgaser, främst då genom el- och bränsleförbrukning. I de regioner där energin till i hög grad kommer från fossila bränslen utgör den här typen av förbrukning en större andel av de totala utsläppen. Enligt Greenhouse Gas Protocol sker dessa utsläpp inom Scope 1, 2 och Scope 3, kategori 13 (tillgångar som leasas i senare led). Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet, men även nedströms i värdekedjan.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709833





**Utsläpp av växthusgaser från driften av våra fastigheter**
Större renoveringar, underhåll och fastighetsförvaltning genererar utsläpp av växthusgaser inom Scope 3. Det är inom Scope 3 som vi ser de högsta utsläppen under kategori 1 (inköpta varor och tjänster) och kategori 3 (energi- och bränslerelaterade utsläpp). Dessa aktiviteter bidrar till utsläppen genom materialförbrukning, energianvändning och avfall, vilket gör dem till en betydande del av vår totala klimatpåverkan. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet, men även uppströms i värdekedjan.

**Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden**
De negativa effekterna av extremväder såsom kraftig nederbörd och värmeböljor kan orsaka egendomsskador, men även påverka hyresgästernas välbefinnande och säkerhet. Kraftig nederbörd kan leda till vattenläckor eller översvämningar i våra fastigheter. Översvämningar kan ha direkt påverkan på våra hyresgäster. Händelser av det här slaget kan leda till skador på personligt lösöre, olägenheter i det dagliga livet och – om det vill sig illa – ersättningsboenden på tillfällig eller permanent basis. Risken föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet, men även nedströms i värdekedjan.

**Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen**
Eftersom politiken och rättsliga ramverk i allt högre grad inriktas på att minska eller helt fasa ut fossila bränslen, kan nya lagkrav leda till högre kostnader för fossila bränslen, strängare utsläppsnormer eller en obligatorisk övergång till förnybara energikällor, vilket påverkar våra driftskostnader. Om vi misslyckas med att anpassa oss till nya regleringar kan detta leda till ökade kostnader för regelefterlevnad, lägre ekonomisk lönsamhet och föråldrad utrustning i energiberoende anläggningar. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i hela värdekedjan.

## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

**E1-2 – Policys för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna**
Vår **Sustainability Policy** visar på vårt arbete med att begränsa klimatförändringarna genom att minska utsläppen inom Scope 1, 2 och 3 i enlighet med Parisavtalet, och med måluppfyllelse på kort och medellång sikt. Policyn täcker alla typer av utsläpp i hela vår värdekedja.

Vår Sustainability Policy distribueras via vårt policyhanteringssystem på bolagets intranät. Externa intressenter hittar policyn på vår webbplats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709834



Styrelsen godkänner vår Sustainability Policy och målen, medan koncernledningen har det övergripande ansvaret för innehållet i policyn. Chief Asset Management & Sustainability Officer ansvarar för att implementera policyn i hela koncernen, medan landscheferna ansvarar för implementeringen i sina respektive länder och för sina juridiska enheter. Policyn granskas två gånger om året på initiativ av funktionen för bolagsstyrning, risk och efterlevnad (GRC) i samarbete med hållbarhetsfunktionerna för att säkerställa att den är relevant och välfungerande. Policyn kan även uppdateras vid behov (ad hoc) eller i respons till aktuella händelser.

Under 2022 inledde vi implementeringen av ett miljöledningssystem (EMS) i hela verksamheten. Systemet är byggt för att på ett strukturerat sätt hantera och minska vår miljöpåverkan, med särskilt fokus på energieffektivitet, mindre avfall och klimatresiliens.

Miljöledningssystemet övervakas och förfinas löpande för att säkerställa att det är väl anpassat till våra bredare miljömål och nya myndighetskrav. Denna kontinuerliga förbättringsprocess gör det möjligt för oss att identifiera möjligheter, göra mätbara framsteg och förbättra den övergripande hållbarhetsprestandan i vår portfölj.

Våra riktlinjer för ekosystemstjänster och hantering av biologisk mångfald fungerar som stöd vid utvärderingar i samband med större renoveringar. Riktlinjerna lyfter fram förebyggande åtgärder som skyddar våra fastigheter och värdekedjan för material och produkter mot fysiska klimatrisker. När så är möjligt föredrar vi att använda certifierade, hållbart producerade eller återvunna material utan farliga komponenter (se E5).

Vår klimatanpassningskatalog innehåller åtgärder för att värna om våra fastigheter och hyresgästernas välbefinnande, med löpande utvärderingar av fysiska risker såsom värmestress och kraftig nederbörd, i enlighet med EU:s taxonomi samt IFRS S1 och S2. Anpassningsåtgärderna är integrerade i fastigheternas underhålls- och utvecklingsplaner, vilket säkerställer att vår portfölj klarar av ändrade klimatförhållanden.

Under 2023 fastställde vi riktlinjer för energihantering och under 2024 Standard Operating Procedures (SOP:ar) i syfte att beskriva våra metoder för datainsamling, spårning och energioptimering. Riktlinjerna och SOP:arna implementeras på samtliga marknader för att säkerställa att vi har enhetliga och effektiva metoder för energihantering, transparens och ansvarstagande i hela vår verksamhet.

### E1-3 – Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Under 2024 avsatte vi 530 miljoner SEK i kapitalutgifter (capex) till hållbarhetsinsatser, inklusive de projekt som beskrivs nedan. Detta återspeglas i vår anpassning av capex till EU:s taxonomimål Begränsning av klimatförändringar.

**Utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning**

Genom att minska energiförbrukningen sänker vi även utsläppen. Vi fokuserar på områden där våra insatser har störst effekt. Eftersom utsläppsintensiteten varierar mellan olika marknader har varje marknad en egen plan för att minska energiförbrukningen och utsläppen.

- I Tjeckien började vi isolera 1 929 lägenheter (1 776 lägenheter helt färdigställda och 153 lägenheter kommer att färdigställas under våren 2025), vilket ledde till en minskning av energianvändning med cirka 900 MWh beräknade lägre utsläpp med 2 845 $tCO_2$ och förbättrad hyresgästkomfort med stabilare inomhusklimat
- I Tyskland har vi gjort hydraulisk balanseringar av värmesystemen i 167 lägenheter för att optimera framledningstemperaturen och få en jämnare värmefördelning. Dessutom införde vi väderprognosbaserad värmereglering i 210 fastigheter (900 lägenheter), vilket möjliggjorde övervakning i realtid och snabbare respons på systemfel. Slutligen utrustades sex gamla fjärrvärmesystem betjänade 197 lägenheter med väderkompenserade värmeregulatorer. Framledningstemperaturen kan därmed anpassas efter utetemperaturen. De tre åtgärderna i Tyskland har gett uppskattade energibesparingar på 10–15%. Vi har också slutfört takisoleringen på 22 fastigheter, 660 enheter med värmeförbrukningsbesparingar på uppskattningsvis 2–5% per fastighet
- I Sverige har vi slutfört olika energiprojekt, till exempel en ny fjärrvärmecentral, hydraulisk balansering av värmesystem, installation av inomhussensorer och vattenbesparande armaturer som kommer att minska energiförbrukningen med cirka 15% för värme, 10% för vatten och 8% för el per fastighet
- I Finland har vi dragit igång ett pilotprojekt där man använder AI för att optimera ventilationen utifrån inomhustemperaturen och luftfuktigheten, vilket ger energibesparingar på upp till 8%. Under 2024 vässade vi energihanteringen genom att säkerställa hundraprocentig datatäckning på alla marknader för Scope 1- och 2-utsläpp, vilket get större precision i redovisningen av energianvändningen i fastigheterna, bränsleförbrukningen och köldmedierna. Vi har infört en månatlig granskningsprocess för att snabba upp svarstiderna, följa upp framstegen, bedöma effekterna av reduktionsåtgärderna och spåra väderdrivna variationer och/eller potentiella fel. Våra framsteg inom Scope 1- och Scope 2-utsläpp i respektive land sammanfattas i tabellen på sidan 80.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709835



ÖVERSIKT ÖVER ENERGIAVTAL (ENHETSSPECIFIKT)

| | Uppvärmning i hyresgästutrymme | | El i hyresgästutrymme | |
|---|---|---|---|---|
| Länder | Andel av kvm där Heimstaden Bostad har elavtalet | Andel av kvm där hyresgästen har elavtalet | Andel av kvm där Heimstaden Bostad har elavtalet | Andel av kvm där hyresgästen har elavtalet |
| Sverige | 99% | 1% | 0% | 100% |
| Tyskland | 74% | 26% | 0% | 100% |
| Danmark | 41% | 59% | 37% | 63% |
| Nederländerna | 7% | 93% | 0% | 100% |
| Tjeckien | 85% | 15% | 1% | 99% |
| Norge | 54% | 46% | 13% | 87% |
| Storbritannien | 0% | 100% | 0% | 100% |
| Polen | 82% | 18% | 88% | 12% |
| Finland | 26% | 74% | 99% | 1% |
| Heimstaden Bostad | 73% | 27% | 8% | 92% |

Tabellen ovan visar en översikt av ansvaret för olika energikontrakt, vilket är avgörande för att förstå vår förmåga att påverka energiförbrukningen. I de fall då Heimstaden Bostad står för energikontraktet innebär detta en möjlighet att minska och följa upp energiförbrukningen, vilket är en större utmaning när våra hyresgäster står på kontrakten, och i slutändan avgör förbrukningsnivåer. Detsamma gäller $CO_2$-utsläpp, då Heimstaden Bostad kan välja gröna energikontrakt och övergång från fossila bränslen. Detta poängterar vikten av samarbete mellan ägare, hyresgäster och energileverantörer för att nå våra mål.

Vi försöker få hyresgästerna att tänka på miljön och spara energi med smarta mätare, tips om hur man sparar på el och vatten via våra kanaler och program för att premiera duktiga hyresgäster. Vi uppmuntrar engagemang och bidrag till miljömålen samtidigt som vi förbättrar komforten och sänker kostnaderna för hyresgästerna.

### Utsläpp av växthusgaser från driften av våra fastigheter

I ett försök att sänka utsläppen inom Scope 3, kategori 1, har vi satt upp ett SBTi-mål om att 27% av leverantörerna (viktade efter inköpsmängd) ska ha egna SBTi-mål senast 2027. Om även leverantörerna arbetar aktivt med att minimera sina utsläpp av växthusgaser kan vi uppnå våra bredare klimatmål.

Utöver SBTi-engagemanget prioriterar vi principer för en cirkulär ekonomi, särskilt när det gäller materialinköp för lägenhetsinredning. Vi har nära samarbeten med leverantörerna och väljer material som är hållbara, återvinningsbara och tillverkade med metoder som ger låga koldioxidutsläpp. Tack vare detta tillvägagångssätt kan vi minska avfallet, förlänga livslängden för materialen och främja hållbara inköp i hela leveranskedjan. Exempel och mer detaljerad information finns i E5-2.

### Egendomsskador till följd av extrema väderförhållanden

Vår strategi för klimatanpassning består av tre steg: det första fokuserar på den offentliga miljön, det andra på fastighetsnivån och det tredje på hyresgästnivån. Vi samarbetar aktivt med kommuner för att identifiera anpassningsåtgärder i den offentliga miljö där våra högrisktillgångar är belägna. Detta inkluderar åtgärder för snabbare vattenavrinning vid kraftig nederbörd eller regnbäddar för vattenansamlingar på offentliga ytor. Hittills har vi fokuserat på att ta fram beredskapsplaner. Minst vart femte år genomför vi en omfattande exponeringsanalys för att övervaka prognoser för kraftiga regn och anpassa våra planer därefter.

De svåra översvämningarna i Central- och Östeuropa i september 2024 drabbade 599 lägenheter och sex kommersiella lokaler i vårt bestånd i Tjeckien. För att hjälpa hyresgästerna upprättade vi en dygnetruntöppen jourlinje, utökade inspektionerna, pumpade ur översvämmade källare och gemensamma utrymmen och erbjöd extra stöd till äldre hyresgäster. Vi har också erbjudit hjälp till berörda leverantörer och underleverantörer.

### Omställningskostnader kopplade till utfasning av fossila bränslen

Vår strategi fokuserar på att minska exponeringen mot fossila bränslen genom att investera i förnybara energikällor och förbättra energieffektiviteten i hela vår portfölj, vilket ligger i linje med förväntade politiska förändringar. Våra policyer främjar förnybara energisystem, såsom värmepumpar, solpaneler och fjärrvärmeanslutningar där så är möjligt. Vi köper in el från 100% förnybara källor på alla marknader (marknadsbaserade utsläpp), men fortsätter att utforska möjligheten att ytterligare öka användningen av förnybar energi i verksamheten. Vi har som policy att installera solceller på alla nybyggnadsprojekt där det är möjligt.

- I Tjeckien har vi installerat värmepumpar i 411 lägenheter, varmvattenpumpar i



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A68CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709836



131 lägenheter och nya gaspannor som betjänar 494 lägenheter, vilket minskade vårt koldioxidavtryck med 658 ton $CO_2$ genom effektivare värmeproduktion.
- I Tyskland har vi inlett elva installationer där 346 enheter övergick från oljepanna till värmepumpar, vilket gav energibesparingar på cirka 15% och koldioxidminskningar på 75% per installation.
- I Sverige har vi installerat värmepumpar i fyra fastigheter med en COP-faktor på 4,5, vilket innebär att vi med 1 kW el kan producera 4,5 kW värme. Det här är ett effektivt sätt att producera värme med certifierad grön el som kommer att sänka vår värmeförbrukning med totalt 327 MWh.
- I Finland har vi installerat bergvärme i två fastigheter, i det ena fallet i samband med ett stort ombyggnadsprojekt och i andra fallet vid utbyte av en gammal oljepanna. Med geotermiska system slipper man förbränning av fossila bränslen på plats, vilket dramatiskt minskar behovet av att generera energi och reducerar utsläppen av växthusgaser betydligt, med beräknade besparingar på 60–70% per installation.

### Certifieringar för gröna fastigheter (enhetsspecifik information)

4% av vår portfölj har externt verifierade miljöcertifikat. Detta motsvarar en ökning på 1% jämfört med 2023. I Sverige har vi certifierat fastigheterna enligt Swedish Green Building Councils "Miljöbyggnad iDrift" och "Miljöbyggnad Silver", med en ökning på 1%. I Danmark har vi fått byggcertifieringen DGNB, en ökning från 0 till 1% av portföljen. 100% av alla nya fastigheter i Polen är numera certifierade med "BREEAM Very Good", jämfört med 59% år 2023.

ANDELEN CERTIFIERINGAR FÖR GRÖNA FASTIGHETER

| Länder (% av kvm) | Certifikat | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Sverige | Miljöbyggnad | 12% | 11% |
| Danmark | DGNB | 1% | 0% |
| Polen | BREEAM | 100% | 59% |
| Andel kvadratmeter totalt med miljöcertifikat | | 4% | 3% |

### Energideklarationer (enhetsspecifikt)

Vi samlar in uppgifter om energideklarationer (EPC) för alla våra geografiska verksamhetsområden. Det finns stora skillnader i vilka standarder och betygskriterier som används i energideklarationerna för våra marknader, vilket gör det svårt att jämföra prestanda och sammanställa koncernövergripande resultat. I länder där det inte finns någon motsvarande EPC-standard – till exempel Polen, Norge och Storbritannien – har vi uppskattat energiklassen med metoder som motsvarar dem i andra europeiska länder. Det är mer effektivt att jämföra EPC-märkningens prestanda från år till år i respektive varje land istället för att jämföra länder med varandra, givet de regionala variationerna i energistandarder och fastighetsuppgifter. Vi följer upp förbättringar inom energieffektiviteten genom att mäta andelen fastigheter med energiklass C eller bättre.

En detaljerad översikt över energiklasser per land finns i tabellen "Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och energiklass per andel av totala kvadratmeter" på sidan 76.






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709837



## ÖVERSIKT ÖVER ENERGIDEKLARATIONER (ENHETSSPECIFIKT)

| Land | Total | Sverige | | Tyskland | | Danmark | | Nederländerna | | Tjeckien | | Norge | | Storbritannien | | Polen | | Finland | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Energiklass | | % av EP | % av kvm | kWh/kvm (år) | % av kvm | kWh/kvm (år) | % av kvm | kWh/kvm (år) | % av kvm | CI-värde | % av kvm | kWh/m² | % av kvm | SAP Assessment score | % av kvm | kWh/kvm (år) | % av kvm | E-nummer (kWh/kvm (år) | % av kvm |
| A 2020 | | | | | | 20 | 16% | | | | | | | | | | | | |
| A 2015 | | | | | | <30 + 1000/A | 23% | | | | | | | | | | | | |
| A2 | | | | | | <50 + 1600/A | | | | | | | | | | | | | |
| A 2010 | | | | | | <52.5 + 1650/A | 9% | | | | | | | | | | | | |
| A+++ | | | | | | | | ≤50 | 0.4% | | | | | | | | | | |
| A++ | | | | | | | | ≤75 | 0.1% | | | | | | | | | | |
| A+ | | | | | | | | <105 | 1% | | | | | | | | | | |
| A | | ≤50 | 1% | <50 | 15% | | | <160 | 21% | | | | | | | | | E number ≤ 75 | |
| B | | ≤75 | 2% | <75 | 10% | <70+ 2200/A | 23% | <190 | 23% | <75 | 2% | | 1% | 81-91 | 67% | <75 | 96% | 76 ≤ E number ≤ 100 | 3% |
| C | | ≤100 | 4% | <100 | 11% | <110+ 3200/A | 26% | <250 | 31% | <100 | 22% | < 110 + 1500/ A | 6% | 69-80 | 33% | | | 101 ≤ E number ≤ 130 | 14% |
| D | | ≤135 | 17% | <130 | 17% | <150+ 4200/A | 2% | <290 | 12% | <150 | 30% | < 135 +2200/ A | 16% | 55-68 | 0% | <130 | 4% | 131 ≤ E number ≤ 160 | 33% |
| E | | ≤180 | 47% | <160 | 20% | <190+5200/A | 0% | <335 | 6% | <200 | 37% | < 160 +3000/ A | 20% | | | | | 161 ≤ E number ≤ 190 | 35% |
| F | | ≤235 | 25% | <200 | 15% | <240+ 6500/A | | <380 | 3% | <250 | 4% | < 200 + 4000/ A | 31% | | | | | 191 ≤ E number ≤ 240 | 7% |
| G | | >235 | 4% | <250 | 7% | >240+ 6500/A | 0% | >380 | 3% | >250 | 5% | >200 | 25% | | | | | 241 ≤ E number | 9% |
| H | | | | >250 | 4% | | | | | | | | | | | | | | |
| Pågående | | | 0% | | | | 0% | | | | | | | | | | | | |
| Ingen deklaration | | | 0% | | 1% | | 1% | | 0% | | | | 1% | | | | | | |
| **Andel av total area som täcks av en energideklaration** | 100% | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | | 100% | |
| % av arean (A till C) | 38% | 7% | | 36% | | 96% | | 76% | | 24% | | 7% | | 100% | | 96% | | 17% | |
| % av arean (D till E) | 46% | 63% | | 37% | | 2% | | 18% | | 67% | | 36% | | 0% | | 4% | | 68% | |
| % av arean (F till H) | 16% | 29% | | 26% | | 0% | | 5% | | 9% | | 56% | | 0% | | 0% | | 16% | |

Energideklarationssystemet skiljer sig mellan EU-länder. Följande tabell visar hur våra byggnader klassificeras på respektive marknad. Skillnader i lagstiftning har en inverkan på hur EPC-nivåer beräknas och definieras, så direkta jämförelser mellan länder är inte möjliga. Särskilt i Tyskland och Tjeckien ser vi en ökning i kategorin A-C, från 26% till 36% respektive från 19% till 26%. De investeringar som har gjorts är den främsta drivkraften för förbättringen av energideklarationerna. Även om energideklarationerna inte är jämförbara mellan länder, har det skett en ökning av A-C-intervallet i varje land jämfört med 2023, vilket leder till 38% av våra portfölj i EPC-märket A-C-sortimentet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709838



## Resultat, mått och mål

Vi bedömer och redovisar växthusgasutsläpp inom Scope 1, 2 och 3, vilket omfattar byggmaterial, byggnation, transporter, hyresgästernas energiförbrukning och avfall från renoveringar och underhåll.

### E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Vi hanterar vår väsentliga klimatpåverkan genom mål som ligger i linje med Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C och EU:s mål om klimatneutralitet senast 2050. För att säkerställa att insatserna ger effekt har vi satt upp ambitiösa klimatmål som validerats av SBTi. Vi gör årliga granskningar av utsläppsdata för att följa utvecklingen mot följande mål:

**Science Based Targets**

- Vi ska sänka våra absoluta $CO_2e$-utsläpp inom Scope 1, 2 och 3, kategori 13 (vilket omfattar tillgångar som leasas i senare led[1] med 42% fram till 2030, med 2020 som baslinje. Målbegränsningen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och upptag från bioenergiråvaror
- 27% av leverantörerna av varor och tjänster ska ha vetenskapsbaserade mål senast 2027. Under 2024 hade 11,4% av dem vetenskapsbaserade klimatmål

**Company Targets**

- Vi ska minska mängden inköpt energi med i genomsnitt 2% per kvm och år fram till 2025[2] för jämförbara fastighetsportföljer med 2019 som baslinje
- Vid nybyggnation ska ekosystemtjänsterna utvärderas – minst samma mängd ekosystemtjänster ska återskapas och inkludera förnybar energiproduktion

ÖVERSIKT ÖVER VETENSKAPSBASERADE KLIMATMÅL

| Vetenskapsbaserade klimatmål[1] | | 2024 | Baslinje (omräknad) 2020 | Mål |
|---|---|---|---|---|
| Scope 1, $CO_2e$ | ton | 20 485 | 29 034 | - |
| Scope 2, marknadsbaserad $CO_2e$ | ton | 133 014 | 171 157 | - |
| Scope 3, kategori 13, $CO_2e$ | ton | 120 415 | 124 069 | - |
| Totala utsläpp som ingår i målet | ton | 273 914 | 324 260 | - |
| % förändring av $CO_2e$-utsläppen jämfört med 2020, med en omräknad referensnivå | % | -15,5% | - | -42% till 2030 |
| Andel av utgifter från leverantörer med vetenskapligt baserade klimatmål[2] | % | 11,4% | - | -27% till 2027 |

[1] *Målet är en minskning på 42% senast 2030*
[2] *Målet är 27% senast 2027. Uppgifterna omfattar perioden jan-okt 2024 för CZ, DK, DE, SE, NO, NL, PL, FI, UK.*

Heimstaden Bostad förbinder sig att minska sina absoluta utsläpp av växthusgaser inom Scope 1, 2 och 3 för leasade tillgångar med 42% fram till 2030 (från basåret 2020)[1]. Heimstaden Bostad åtar sig också att säkerställa att 27% av leverantörerna av varor och tjänster har vetenskapsbaserade mål senast 2027[2].

[1] *Målbegränsningen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och upptag från bioenergiråvaror*
[2] *Heimstaden Bostads officiellt godkända Science Based Target.*

[1] *Nedströms leasade tillgångar omfattar energi som köps av kunder*
[2] *Graddagskorrigerat värde*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709839



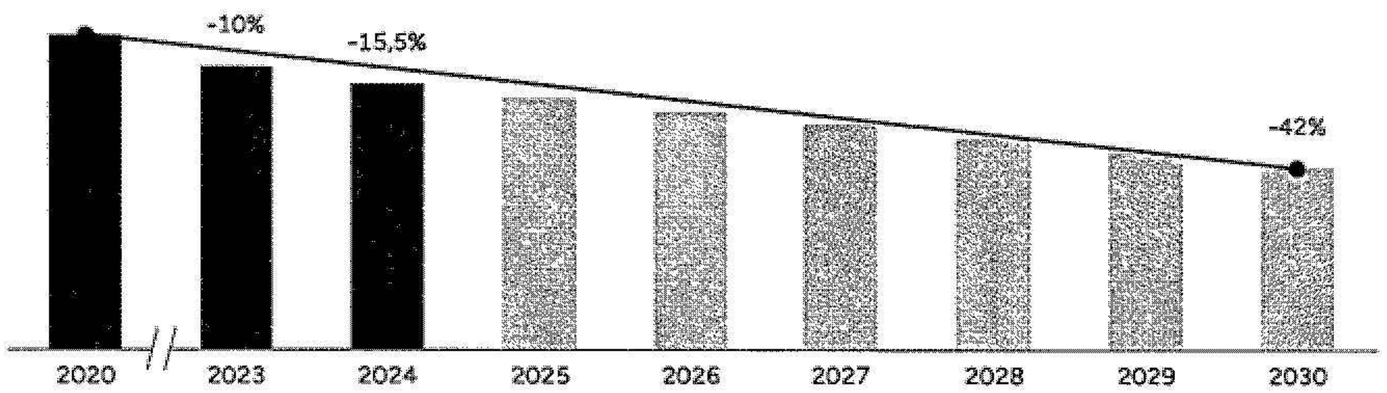
Heimstaden Bostad uppnådde en minskning av utsläpp med 15,6% jämfört med det omräknade basåret för 2020, vilket markerar betydande framsteg mot målet om 42% minskning till 2030. Detta drevs av strategiska investeringar i utfasning av fossila bränslen samt energiprojekt.

Utsläppen i Scope 1 och scope 2 minskade markant. Scope 1-minskningar uppnåddes genom att ytterligare fasa ut olja och naturgas, med den sista oljetanken borttagen i Finland och en plan på plats för att eliminera olja i Tyskland inom de närmaste åren. Scope 2-utsläppen minskade på grund av lägre fjärrvärme- och elanvändning i hela portföljen. $CO_2$-utsläppen från fjärrvärme ökade dock något, framför allt i Sverige och Tyskland, samtidigt som utsläppen från elanvändning minskade.

Reduktionen i scope 3 tillskrivs delvis förbättrade EPC-klassificeringar, eftersom utsläppen uppskattas med hjälp av scope 1 & 2-data, nationella energimixer och EPC-klassificeringar. Antalet bostäder på A-C nivå ökade, vilket bidrog till förbättrad energieffektivitet och därmed lägre utsläpp. Basåret för scope 3 har räknats om, vilket återspeglar avyttringar i Nederländerna och Danmark, samt rivningar i Tjeckien.

Leverantörsengagemang är en viktig del av Heimstaden Bostads vetenskapsbaserade mål. År 2024 hade 11,4% av Heimstaden Bostads leverantörer satt SBTi-anpassade mål i linje med Parisavtalet.

KLIMATMÅL – FRAMSTEG[1]




■ Växthusgasutsläpp Scope 1, 2 och 3 (kategori 13)

[1] *Basår 2020 rekalkylerat, SBTi-mål att minska med 42% till 2030*





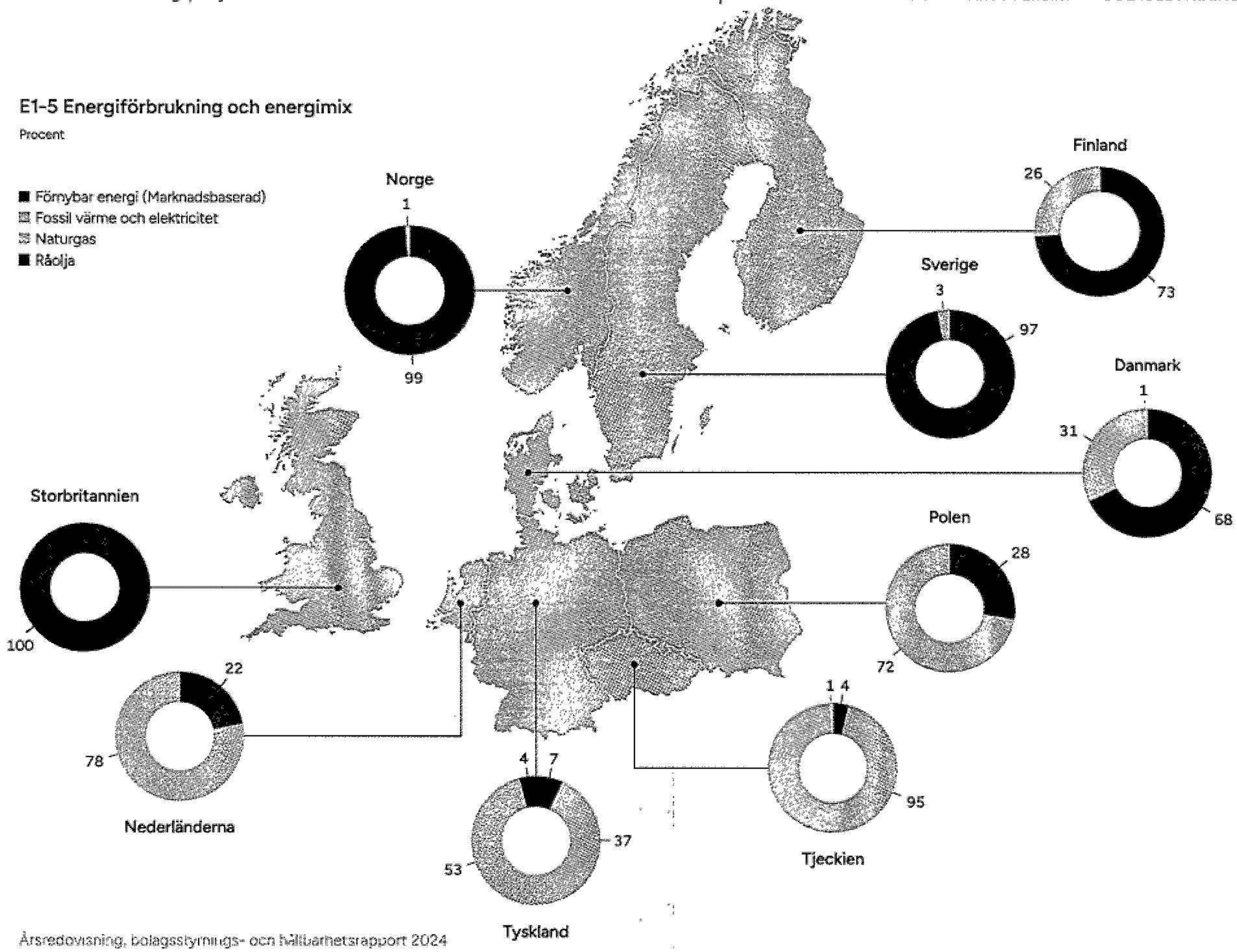
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709840



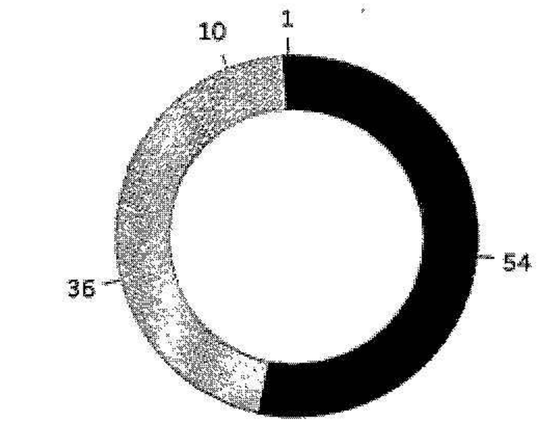
## E1-5 Energiförbrukning och energimix

Procent



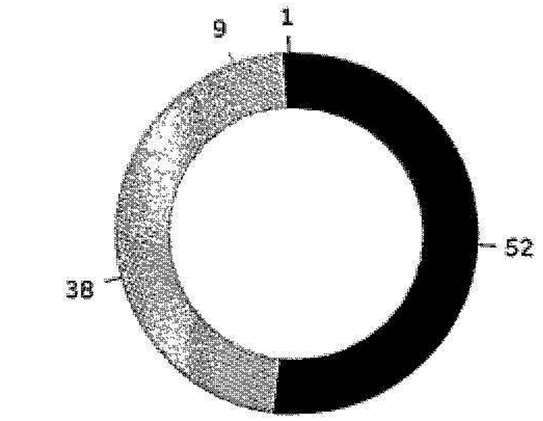

TOTAL INKÖPT ENERGI 2023

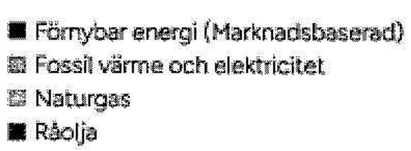
Procent




TOTAL INKÖPT ENERGI 2024

Procent






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709841



## ENERGIFÖRBRUKNING OCH ENERGIMIX

| | Totalt | | Sverige | | Tyskland | | Danmark | | Nederländerna | | Tjeckien | | Norge | | Storbritannien | | Polen | | Finland | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| **Energiförbrukning och energimix** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh) | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 2. Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh) | 6 694 | 7 629 | – | – | 6 479 | 7 251 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 215 | 378 |
| 3. Bränsleförbrukning från naturgas (MWh) | 101 490 | 109 961 | – | – | 90 305 | 97 220 | 790 | 1 784 | 6 636 | 7 285 | 3 759 | 3 672 | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 4. Bränsleförbrukning från andra fossila kallor (MWh) | 296 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 296 | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 5. Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor (MWh) | 411 344 | 393 245 | 15 105 | 6 403 | 62 322 | 66 348 | 22 356 | 25 808 | – | – | 296 643 | 288 629 | 135 | 169 | – | – | 8 299 | 449 | 6 484 | 5 439 |
| 6. Total användning av fossil energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 1–5) | 519 824 | 510 836 | 15 105 | 6 403 | 159 106 | 170 820 | 23 146 | 27 592 | 6 636 | 7 285 | 300 698 | 292 301 | 135 | 169 | – | – | 8 299 | 449 | 6 700 | 5 817 |
| Andel fossila kallor i total energianvändning (%) | 48% | 46% | 3% | 1% | 93% | 94% | 32% | 33% | 78% | 82% | 96% | 96% | 1% | 1% | – | – | 72% | 34% | 27% | 23% |
| 7. Användning från kärnenergikällor (MWh) | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Andel från kärnenergikällor i total energianvändning (MWh) | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 8. Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.) (MWh) | 968 | 1 940 | 968 | 1 940 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 9. Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor (MWh) | 566 191 | 594 248 | 447 361 | 469 595 | 11 632 | 10 113 | 49 186 | 55 137 | 1 915 | 1 646 | 11 247 | 10 908 | 23 254 | 25 952 | 236 | 305 | 3 298 | 878 | 18 062 | 19 714 |
| 10. Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh) | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 11. Total användning av förnybar energi (MWh) (beräknad som summan av raderna 8–10) | 567 159 | 596 188 | 448 329 | 471 535 | 11 632 | 10 113 | 49 186 | 55 137 | 1 915 | 1 646 | 11 247 | 10 908 | 23 254 | 25 952 | 236 | 305 | 3 298 | 878 | 18 062 | 19 714 |
| Andel förnybara källor i total energianvändning (%) | 52% | 54% | 97% | 99% | 7% | 6% | 68% | 67% | 22% | 18% | 4% | 4% | 99% | 99% | 100% | 100% | 28% | 66% | 73% | 77% |
| Total energianvändning (MWh) (beräknad som summan av raderna 6 och 11) | 1 086 982 | 1 107 022 | 463 434 | 477 938 | 170 738 | 180 933 | 72 331 | 82 729 | 8 551 | 8 930 | 311 944 | 303 208 | 23 390 | 26 121 | 236 | 305 | 11 598 | 1 327 | 24 762 | 25 531 |
| **Totalt efter väderkorrigering [2]** | 1 242 787 | – | 478 170 | – | 220 390 | – | 80 234 | – | 10 001 | – | 387 016 | – | 23 356 | – | 499 | – | 15 561 | – | 27 559 | – |
| Energiintensitet, kWh/kvm/år [1,2] | 103 | 125 | 141 | – | 85 | – | 38 | – | 34 | – | 123 | – | 116 | – | – | – | 120 | – | 120 | – |
| Väderkorrigerad energi i kWh/kvm/år [2] | 117 | 135 | 145 | – | 110 | – | 42 | – | 40 | – | 153 | – | 119 | – | – | – | 161 | – | 134 | – |
| Årlig förändring av energiintensitet i kWh/kvm/år (väderkorrigerad) [2] | -13% | -8% | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| **Solceller totalt [2]** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Egenproducerad el (solceller), kWp [2] | 2 801 | 3 295 | 1 820 | 1 609 | – | – | 719 | 1 400 | 213 | 423 | – | – | – | – | – | – | 25 | 25 | 24 | 24 |
| Beräknad energiproduktion, MWh [1,2] | 2 320 | 2 599 | 1 101 | 1 167 | – | – | 1 000 | 1 190 | 174 | 349 | – | – | – | – | – | – | 25 | 25 | 20 | 20 |

[1] *Baserat på jämförbara fastigheter. Mer information finns i rapporteringsprinciperna. Mål: Minska energiintensiteten med 2% per år (väderkorrigerad).*
[2] *Enhetsspecifik*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709842



## ENERGIINTENSITET PER NETTOINTÄKT

| | Totalt | | | Sverige | | | Tyskland | | | Danmark | | | Nederländerna | | | Tjeckien | | | Norge | | | Storbritannien | | | Polen | | | Finland | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| . | 2024 | 2023 | % | 2024 | 2023 | % | 2024 | 2023 | % | 2024 | 2023 | % | 2024 | 2023 | % | 2024 | 2023 | % | 2024 | 2023 | % | 2024 | 2023 | % | 2024 | 2023 | % | 2024 | 2023 | % |
| Total energiförbrukning per nettointäkt (MWh/mkr) | 61,7 | 66,2 | -7% | 93,4 | – | – | 47,4 | – | – | 20,0 | – | – | 6,1 | – | – | 122,0 | – | – | 31,4 | – | – | 1,1 | – | – | 53,9 | – | – | 83,1 | – | – |

## KOPPLING MELLAN ENERGIINTENSITET BASERAD PÅ NETTOINTÄKTER OCH INFORMATION I FINANSIELL RAPPORTERING

| SEKm | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Summa intäkter (Finansiella rapporter) | 17 609 | 16 724 |

I de nordiska länderna var det fjärde kvartalet under 2024 varmare än föregående år. Omvänt var det fjärde kvartalet kallare än det fjärde kvartalet under 2023 i övriga länder där vi är verksamma. I dessa länder ser vi en oväntad ökning i energiförbrukning under det sista kvartalet. Ändå är vår absoluta konsumtion under 2024, 7% lägre än 2023. De åtgärder vi vidtagit i våra byggnader för att minska förbrukningen beskrivs i E1-4.

Varje år förbättrar vi kvaliteten på vår data och intensiteten i vår miljörapportering. Detta resulterar i att vi, från och med 2024 kommer att kunna klimatkorrigera värmeförbrukningen kvartalsvis. Detta kommer att medföra en mer exakt approximation av de klimatkorrigerade uppgifterna än tidigare år.

I samtliga länder, med undantag för Tjeckien, sjönk den totala konsumtionen med 41 144 MWh jämfört med föregående år. Både den absoluta och klimatanpassade energiintensiteten minskade, vilket resulterade i en total minskning av energiintensiteten med 16%. Andelen förnybara energikällor i den totala portföljen har minskat, på grund av förändringar i Sverige och Polen. Andelen fossil energi har minskat betydligt som ett resultat av vårt engagemang för bränslebyte, till exempel i Tyskland och Tjeckien.






This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709843



## E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

BRUTTOVÄXTHUSGASUTSLÄPP OCH TOTALA VÄXTHUSGASUTSLÄPP

| $tCO_2eq$ | 2024 | 2023 | % |
|---|---|---|---|
| **Scope 1-växthusgasutsläpp** | | | |
| Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1 | 20 485 | 23 852 | -14% |
| Varav från värme till fastigheter[1] | 19 175 | 22 324 | -14% |
| varav fordon[1] | 1 311 | 1 505 | -13% |
| varav köldmedia[1] | 0 | 22 | -100% |
| **Scope 2-växthusgasutsläpp** | | | |
| Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2 ($tCO_2eq$) | 160 728 | 141 353 | 14% |
| Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp Scope 2 ($tCO_2eq$) | 133 158 | 135 894 | -2% |
| Biogena utsläpp, ton $CO_2e$[1] | 0 | 371 | -100% |
| **Betydande växthusgasutsläpp inom Scope 3** | | | |
| Totala indirekta bruttoutsläpp Scope 3 (tCO 2e) | 120 415 | 575 450 | |
| 1. Inköpta varor och tjänster | - | 379 466 | |
| 2. Kapitalvaror | - | - | |
| 3. Bränsle- och energirelaterade verksamheter (ingår inte i Scope 1 eller 2) | - | 23 424 | |
| 4. Transport och distribution i tidigare led | - | 1 277 | |
| 5. Avfall genererat i verksamheter | - | 1 182 | |
| 6. Affärsresor | - | 6 | |
| 7. Anställdas pendling | - | 1 837 | |
| 8. Tillgångar som leasas i tidigare led | - | 963 | |
| 9. Transport i senare led | - | - | |
| 10. Bearbetning av sålda produkter | - | - | |
| 11. Användning av sålda produkter | - | - | |
| 12. Slutbehandling av sålda produkter | - | - | |
| 13. Tillgångar som leasas i senare led | 120 415 | 158 846 | -24% |
| 14. Franchiseavtal | - | - | |
| 15. Investeringar | - | 8 450 | |
| **Totala utsläpp av växthusgaser** | **153 643** | **159 746** | **-4%** |
| **Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) ($tCO_2qe$)** | **160 728** | **141 353** | **14%** |
| **Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) ($tCO_2eq$)** | **133 158** | **135 894** | **-2%** |

[1] *Enhetsspecifik*

Tabellen visar Heimstaden Bostads absoluta växthusgasutsläpp under 2024, jämfört med 2023.

Utsläpp i Scope 1 och 2 inkluderar avyttrade fastigheter, vilket förklarar de små skillnaderna till SBTi-tabellen på sidan 77. Sverige redovisade biogena utsläpp och köldmedier 2023, men på grund av minimal förbrukning och utsläpp blir årets siffror noll i denna kategori.

Absoluta marknadsbaserade utsläpp i Scope 1 och 2 minskade med 4% (6 256 ton $CO_2e$) jämfört med 2023.

Scope 3-utsläpp rapporteras med ett års eftersläpning, tabellen återspeglar 2023 års siffror. För vårt SBTi-mål gjordes ett antagande för Scope 3, kategori 13 (nedströms leasade tillgångar) 2024 för att beräkna 2024 års utsläpp från fastigheter.

Utsläppsintensiteten (marknadsbaserad) per nettoomsättning minskade med 2 procentenheter (från 10 till 8 $tCO_2e$ per miljon SEK). Scope 1 och 2 utsläppsintensiteten per kvadratmeter minskade med 4 procentenheter (från 19 till 15 kg $CO_2e/m^2$). Total intensitet för Scope 1, 2 och 3 är 24 kg $CO_2e/m^2$ 2024 (ingen jämförbar siffra för 2023).

Totalt sett minskade de absoluta utsläppen, vilket speglar fortsatta framsteg mot Heimstaden Bostads klimatmål 2030.

Scope 1 och 2 (marknadsbaserade) utsläpp minskade med 4% (6 256 ton $CO_2e$) jämfört med 2023—motsvarande 250 250 träd som absorberar $CO_2$ årligen, 125 fotbollsplaner av träd eller att köra en bensindriven bil 1,3 varv runt jorden



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;202507170984

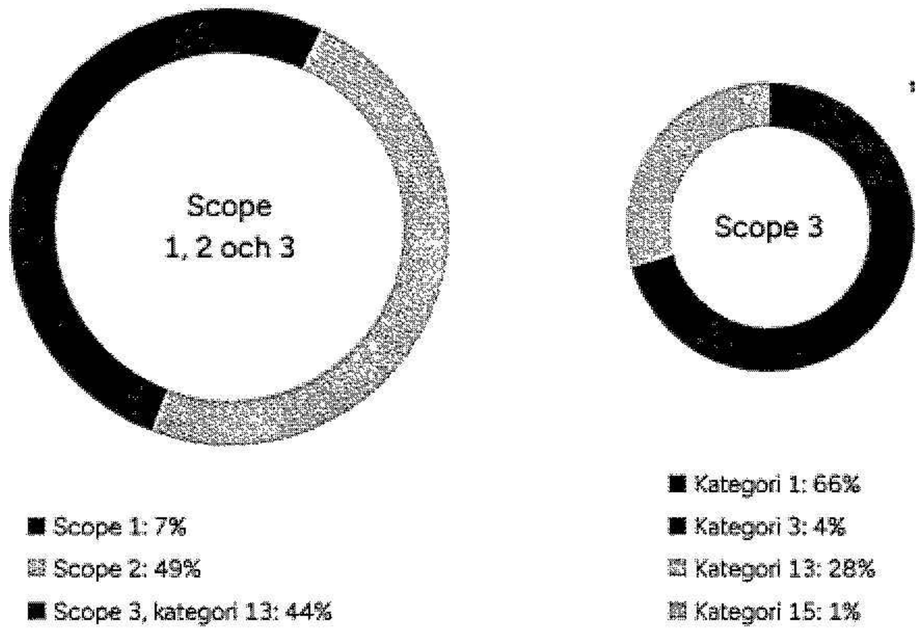


VÄXTHUSGASINTENSITET PER NETTOINTÄKT

| $tCO_2eq/mkr$ | 2024 | 2023 | % |
|---|---|---|---|
| Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per nettointäkt | 9 | - | - |
| Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per nettointäkt | 8 | 10 | -24% |

VÄXTHUSGASINTENSITET PER KVM²

| $kgCO_2eq/ kvm^2$ | 2024 | 2023 | % |
|---|---|---|---|
| Scope 1 and 2 (kg $CO_2e$/sqm) | 15 | 19 | -21% |
| Scope 1, 2 and 3 emissions (kg $CO_2e$/sqm) | 24 | - | - |




[1] *Den vänstra grafen är baserad på 2024 års data. Den högra grafen är scope 3-data baserad på 2023*

### E1-7 Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter

Inga projekt för växthusgasupptag eller begränsningar av växthusgaser finansieras genom koldioxidkrediter.

### E1-8 Internt system för koldioxidprissättning

Vi använder inga interna system för koldioxidprissättning i verksamheten.

### E1-9 Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter

Vi har valt att utnyttja möjligheten till infasning för att utesluta de finansiella effekterna av miljöföroreningsrelaterade inverkningar och beroenden och information om hur dessa risker har (eller rimligen kan förväntas ha) ett väsentligt inflytande på vår finansiella ställning.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CF-A2AE-4ADF-8D5E-94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709845



## Redovisningsprinciper – Klimatförändringar

| Upplysningskrav i ESRS | Datapunkt/mått | Redovisningsprincip |
|---|---|---|
| Enhetsspecifikt mått | Omfattning och avgränsningar | Insamlade och sammanställda data som tillhandahålls i rapporten har samlats in från olika system i samtliga länder.<br><br>Jämförbara fastigheter: Fastigheter med ett helt års energi- och vattendata (2024-01-01 till 2024-12-31), där Heimstaden Bostad AB har energi- och vattenkontrakt. |
| Enhetsspecifikt mått | Miljöcertifieringar | Miljöcertifikat redovisas utifrån den totala kvm som täcks av certifieringar över hela portföljen. |
| Enhetsspecifikt mått | | Heimstaden Bostad följer finansiell kontroll enligt GHG-protokollet. Energi- och vattenförbrukning från bostadsrättsföreningar (HOAs) redovisas under Scope 1 och 2 i de fall Heimstaden Bostad innehar 50% eller större andel ägande eller rösträtt. I övrigt rapporteras detta under Scope 3.<br><br>Landsspecifika tillvägagångssätt varierar beroende på datatillgänglighet. |
| E1-5[1] | Energideklarationer (Energy Performance Certificates, EPC) | Data avseende energideklarationer samlas in i samtliga länder där Heimstaden Bostad bedriver verksamhet. Standarderna för energideklarationer och klassningssystem skiljer sig mycket mellan olika länder, vilket gör det svårt att jämföra prestanda mellan länder och att sammanställa en översikt över Heimstaden Bostads totala energiprestanda. |
| E1-5 | Energiförbrukning och energimix | Denna rapport omfattar energi som köpts in av Heimstaden Bostad (Scope 1 och 2). När hyresgästerna har egna energiavtal kan vi emellertid inte redovisa energidata (Scope 3, kategori 13).<br><br>Energidata består av både värme- och elförbrukning och samlas in kvartalsvis och årligen i alla nio länder via olika system och sammanställs sedan på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen. Vem som står för energiavtalet i lägenheterna varierar från land till land: Heimstaden Bostad, hyresgästen eller en bostadsrättsförening. Detta påverkar hur mycket energi Heimstaden Bostad köper i varje land. |
| E1-5 | Översikt över energiavtal | Översikt över vem som har energikontraktet (både värme och el) i hyresgästytan i respektive land som andel kvm där Heimstaden Bostad har kontraktet och andel kvm där hyresgästen har kontraktet från samtliga kvm. |
| E1-5 | Faktiska kontra uppskattade uppgifter | Om de faktiska uppgifterna för energianvändningen inte fanns tillgängliga från leverantören när hållbarhetsredovisningen sammanställdes, har estimat av den saknade energiförbrukningen använts.<br><br>För Tjeckien har vi uppskattat 100% av elförbrukningen, medan vi för Tyskland och Danmark har uppskattat en del av deras data rörande värme och el. Uppskattningarna baseras på lokal expertis i varje land, med hjälp av energideklarationer och/eller den bästa tillgängliga statistiken. |
| E1-5 | Värmeförbrukning | Energianvändning för uppvärmning köps ofta in av Heimstaden Bostad och ingår därför i rapporteringen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien, Danmark, Polen och Finland. I Nederländerna och Storbritannien har våra hyresgäster vanligtvis egna energiavtal, och därför saknar vi tillgång till sådana uppgifter för de flesta fastigheter i dessa länder. Av den anledningen omfattar vår rapportering uppvärmningsdata för en begränsad del av våra fastigheter i Nederländerna och Storbritannien.<br><br>Vi använder omvandlingsfaktorer från lokala energileverantörer för att omvandla liter olja och kubikmeter naturgas till MWh. För att beräkna klimatpåverkan från fjärrvärme använder vi oss av utsläppsfaktorer från lokala energileverantörer. Utsläppsfaktorer för uppvärmning är hämtade från 2023 eller 2022 i de fall där utsläppsfaktorer för 2024 inte fanns tillgängliga.<br><br>Värme som produceras med värmepumpar eller annan eluppvärmning redovisas under elförbrukning. |
| E1-5 | Användning av elektricitet | Till största del omfattar hållbarhetsredovisningen el som används i de gemensamma utrymmena av en byggnad, medan el som används i lägenheterna endast omfattas i mindre utsträckning, eftersom våra hyresgäster oftast har egna elavtal. Elen kommer till 100% från förnybara källor. |

[1] *Enhetsspecifik*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709846



| Upplysningskrav i ESRS | Datapunkt/mått | Redovisningsprincip |
|---|---|---|
| E1-6 | Bruttoväxthus-gasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthus-gasutsläpp | Utsläppsfaktorer samlas in på årsbasis och sammanställs på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen.<br><br>Våra redovisade Scope 1-utsläpp kommer från förbränning av bränsle, där Heimstaden har kontrakt med energileverantören för uppvärmning, från läckage av köldmedier och från bränsle som används i företagsägda och leasade servicebilar. Våra rapporterade Scope 2-utsläpp kommer från inköpt värme, kyla och el i våra fastigheter, där Heimstaden har avtalet. Våra rapporterade Scope 3-utsläpp omfattar alla kategorier som är tillämpliga på Heimstaden Bostads organisation.<br><br>Uppgifter om växthusgaser samlas in, beräknas och rapporteras i enlighet med GHG-protokollets metod för ekonomisk styrning. Gaser som ingår i våra beräkningar är främst $CO_2$ och $CH_4$, men kan även inkludera köldmedier eller $CH_2$ och $N_2O$ som används vid produktion av fjärrvärme.<br><br>Vi får utsläppsfaktorerna för el (marknadsbaserade) och fjärrvärme (både marknadsbaserade och platsbaserade) från våra energileverantörer.<br><br>Vi använder oss av utsläppsfaktorer från Association of Issuing Bodies (AIB) för el inom Scope 2, platsbaserat, och från International Energy Agency (IEA) för Scope 3, förutom i Sverige där utsläppsfaktorerna för Scope 3 hämtats från Energiföretagen.<br><br>Vi använder utsläppsfaktorer från Department for Environment, Food and Rural Affairs of the Government of the United Kingdom (DEFRA), både Scope 1 och 3, för naturgas och olja.<br><br>Värdena för global uppvärmningspotential (GWP) från IPCC:s femte utvärderingsrapport används för köldmedier.<br><br>Utsläppsfaktorerna för el kommer från 2024, medan faktorerna för uppvärmning huvudsakligen hämtats från 2023 och några från 2022.<br><br>För Scope 3-utsläpp redovisar vi kategori 13 (hyresgästens energianvändning exklusive hyresgästens avfall), som är en av våra främsta Scope 3-kategorier. Scope 3, kategori 13, visar siffror från räkenskapsåret 2024 och används i denna redovisning för att visa förloppet i måluppfyllnaden. Data för övriga Scope 3-kategorier avseende 2024 är ännu inte tillgängliga eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Kv1–Kv2 2025. Scope 3-utsläppen omfattar inte nya förvärv som gjorts under redovisningsåret. |

| Upplysningskrav i ESRS | Datapunkt/mått | Redovisningsprincip |
|---|---|---|
| E1-6 | Omräkningar av basår | För varje förvärv och avyttring kan Heimstaden Bostads totala växthusgasutsläpp förändras. Heimstaden Bostad har antagit 2020 som basår och utvecklat principer för omräkning av basåret i linje med GHG-protokollet. Omräkningar av basåret är nödvändiga för att möjliggöra jämförelse av utsläpp och för att följa utvecklingen på jämförbar basis under en längre period. För att vara transparenta redovisar vi både de ursprungliga och de omräknade siffrorna. |
| Enhetsspecifika mått | Andel av utgifterna från leverantörer som har SBTi-baserade mål | Andelen inköp från leverantörer med SBTi-baserade mål beräknas genom att man slår samman de totala inköpen från leverantörer med SBTi-baserade mål och dividerar dem med de totala inköpen (gäller ej Heimstaden Bostad, energi, hyra och kapitalvaror). |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709847



# E3 Vatten och marina resurser



## Konsekvenser, risker och möjligheter

**ESRS2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till vatten och marina resurser**

Väsentlighetsbedömningen identifierade en enda väsentlig inverkan kopplad till Heimstaden Bostads vattenförbrukning. Eftersom affärsverksamheten inte har någon koppling till marina resurser är alla upplysningar om IRO-hanteringen – inklusive policyer, åtgärder, mål och mått – uteslutande inriktade på att hantera de väsentliga inverkningarna på vattenförbrukningen.

| | | Plats i värdekedjan | | | Tidshorisont | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| E3 Vatten och marina resurser | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Hyresgästernas vattenförbrukning | Negativ inverkan | | | • | • | • | • |

**Hyresgästernas vattenförbrukning**

Hyresgästerna står för det mesta av vattenförbrukningen i fastigheterna genom exempelvis personlig hygien, tvätt och matlagning. Det finns inget direkt sätt att påverka hyresgästernas vattenförbrukning, men vi är väl medvetna om dess miljöpåverkan och har gjort den till ett fokusområde i miljöstrategin. Hyresgästernas vattenförbrukning påverkar klimatmålen, då det går åt mer energi till uppvärmning, rening och distribution av vatten. Ökad vattenförbrukning leder till större utsläpp av växthusgaser, särskilt då i regioner som är beroende av fossila bränslen. Överdriven vattenförbrukning tär också på lokala resurser och avloppssystem, vilket bidrar till ytterligare utsläpp och miljöförstöring. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709848



## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

### E3-1 Policyer för vattenresurser och marina resurser

Vårt förhållningssätt till samtliga ESG-ämnen är väl förankrat i vår Sustainability Policy och våra handböcker (se E1-2). Vår Sustainability Policy omfattar hyresgästernas vattenförbrukning samt alla tillgångar som leasas i senare led på samtliga platser där vi bedriver verksamhet. Vår Sustainability Manual styr arbetet med att minska de negativa inverkningarna från hyresgästernas vattenförbrukning.

### E3-2 Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser

De huvudsakliga åtgärderna för övervakning och effektivisering av vattenförbrukningen ligger på en tidslinje med delmål. På kort sikt fokuserar vi på att installera smarta mätare. På medellång sikt siktar vi på att sjösätta program riktade till hyresgästerna med tips och incitament för att spara på vatten. På lång sikt tänker vi integrera vattenrisken i de löpande klimatriskbedömningarna för att säkerställa att åtgärderna anpassas till ändrade förhållanden och tekniska framsteg.
Som ett led i renoveringsarbetet under 2024 ersatte vi föråldrade armaturer, blandare, toaletter och duschar med moderna och vattensnåla modeller. I Sverige och Finland har vi installerat smarta vattenmätare i 13 respektive 47 fastigheter, vilket gör att vi kan övervaka, mäta och analysera fastigheternas vattenförbrukning i realtid. I Tjeckien installerade vi mer än 20 000 individuella smarta vattenmätare. Om vi har korrekta vattendata kan vi lättare optimera förbrukningen, hitta läckor och undvika allvarliga och kostsamma vattenskador. Den genomsnittliga vattenbesparingen för denna åtgärd ligger på 7% under det första året.

Idag har vi smarta mätare i 117 fastigheter fördelat över samtliga marknader, och det finns planer på att utöka täckningen. Vi utforskar också innovativa tekniker som att installera värmepumpar som återvinner värme från avloppssystemen i fastigheterna, vilket bidrar till både vatten- och energieffektiviteten.

Vi har visserligen gjort klimatriskbedömningar för fastigheterna med fokus på kraftig nederbörd, men vi har ännu hunnit väga in vattenstress och torka. Vi planerar att införa detta i framtida klimatriskbedömningar i syfte att ta fram policyer och åtgärder för fastigheter i områden med potentiellt hög vattenstress.

## Resultat, mått och mål

### E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser

Vi har satt som mål att sänka vattenförbrukningen med minst 1% per kvm och år fram till 2030 för jämförbara fastigheter med 2019 som baslinje.
Vi följer noga vattenförbrukningen på samtliga marknader, vilket gör det möjligt för oss att snabbt identifiera fluktuationer och vidta åtgärder.

### E3-4 Vattenförbrukning

2024 uppgick vår totala vattenförbrukning till 11 284 001 miljoner kubikmeter ($m^3$), vilket motsvarar en minskning på 2,3% jämfört med föregående år. 457 998 miljoner $m^3$ av förbrukningen kan tillskrivas Danmark och Tyskland där vi har genomfört riktade besparingsåtgärder under 2023. Vattenintensiteten reducerad från 1,20 till 1,05m3/kvm/år, som för liknande. Resultaten av våra åtgärder 2024 kommer att synas nästa år.

Vi har investerat i vattenbesparande armaturer – såsom snålspolande kranar och toaletter och högeffektiva duschmunstycken – som är konstruerade för att sänka minska vattenförbrukningen utan att tumma på hyresgästernas komfort.
Genom att investera i både nya och befintliga fastigheter har vi gjort det möjligt för hyresgästerna att sänka förbrukningen avsevärt på ett passivt sätt. Genom att fokusera på både tekniska lösningar och hyresgästernas engagemang sänker vi vår egen vattenförbrukning och främjar hållbara metoder i hela samhället.

VATTENFÖRBRUKNING

| | Enhet | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Total vattenförbrukning | Miljoner $m^3$ | 11 284 001 | 11 553 467 |
| Vattenförbrukning per mkr i nettoomsättning | Miljoner $m^3$/mkr nettoomsättning | 641 | 691 |
| Vattenintensitet i fastigheter[1] | $m^3$ per kvm och år | 1,05 | 1,20 |

[1] *Enhetsspecifik*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709849



## Redovisningsprinciper

| Upplysningskrav i ESRS | Datapunkt/mått | Redovisningsprincip |
|---|---|---|
| E3-4 | Total vattenförbrukning, m³ | Vattendata samlas in kvartalsvis och årligen i alla länder via olika system och sammanställs sedan på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen. Uppgifterna anges i kubikmeter (m³). Om de faktiska uppgifterna för vattenförbrukningen inte fanns tillgängliga från leverantören när hållbarhetsredovisningen sammanställdes, har estimat av den saknade vattenförbrukningen använts. Uppskattningarna bygger på föregående års förbrukningsdata. |
| Enhetsspecifik | Fastighetens vattenintensitet (per år), m³ per kvm | Vi beräknar vattenintensiteten i kubikmeter per kvadratmeter (m³/kvm). |





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709850



# E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

## Konsekvenser, risker och möjligheter

### SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentlighetsbedömningen identifierade följande väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter:

| | | Plats i värdekedjan | | | Tidshorisont | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Inflöde – Inköp av nytt material | Negativ inverkan | • | | | • | • | • |
| Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter | Risk | • | | | • | • | • |
| Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln | Negativ inverkan | | • | | • | • | • |
| Avfall från hyresgäster | Negativ inverkan | | | • | • | • | • |

**Inflöde – Inköp av nytt material**
Vi köper in råvaror och jungfruliga material såsom timmer, betong, tegel och stål till renoveringar, underhåll och byggnationer på våra marknader. Detta bidrar till utarmning av jordens resurser, störningar i ekosystemet och koldioxidutsläpp från materialutvinning, bearbetning och transport. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt uppströms i värdekedjan.

**Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter**
Risken för störningar i leveranskedjan och brist på byggmaterial har blivit alltmer påtaglig under de senaste åren. Sådana brister, som också förvärras av den geopolitiska instabiliteten, kan komma att påverka vår förmåga att genomföra bygg- och renoveringsprojekt enligt tidsplan, vilket i slutändan påverkar tillgången och kvaliteten på bostäder för våra hyresgäster. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt uppströms i värdekedjan.

**Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln**
Om vi inte prioriterar återvinning, återanvändning eller användning under hela livscykeln av material såsom köksinredning, badrumsarmaturer, golv och byggavfall har vi en negativ miljöpåverkan och bidrar till ökad resursutvinning, vilket i sin tur leder till utsläpp av växthusgaser, ökad energiförbrukning och utarmning av jordens resurser. Förtida kassering ökar också mängden deponiavfall, vilket påverkar ekosystemen och leder till miljöföroreningar. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

**Avfall från hyresgäster**
Avfallet som uppstår i våra fastigheter återspeglas i vår klimatpåverkan. Hyresgästernas avfall bidrar till en ökad mängd deponiavfall, utsläpp av växthusgaser från avfallshanteringen och ineffektiv resursanvändning på grund av låg återvinningsgrad. Dålig sopsortering och återvinning ger en ökad belastning på avfallshanteringen och hindrar oss från att uppnå målen för en cirkulär ekonomi. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;202507170985 1



## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

### E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Avfallshanteringen är en central del av vår Sustainability Policy, där vi framhåller vikten av ansvarsfull avfallshantering, mindre avfall och mer återvinning i den egna verksamheten och hos hyresgästerna. Vårt miljöledningssystem (EMS) styr det löpande arbetet med att minska vår miljöpåverkan genom att utbilda hyresgästerna och förbättra infrastrukturen (se E1-2).

Våra riktlinjer för ekosystemtjänster och hantering av biologisk mångfald omfattar inköp av hållbara material (se i E1-2). Vi håller på att ta fram en omfattande färdplan för hållbarhet och cirkularitet som ger en strukturerad strategi för resursanvändning och cirkulär ekonomi, med tillhörande inverkningar och risker. Denna färdplan ska innehålla information om våra strategiska prioriteringar, mål och åtgärder för att främja en cirkulär ekonomi och hållbar resursanvändning i hela vår verksamhet. Färdplanen behandlar inflöde och utflöde av material samt avfallsminskning, resurseffektivitet och integrering av cirkulära principer i alla våra processer och projekt.

### E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

**Inflöde – Inköp av nytt material**

Vi minimerar användningen av nytt material genom ansvarsfulla inköp med fokus på tålighet och hållbarhet.

**Tålighet och kloka materialval.** Vi vill öka tåligheten och minska behovet av frekventa byten. Därför prioriterar vi material av hög kvalitet som är tidlösa, lätta att underhålla och exceptionellt motståndskraftiga. Bänkskivor av silestone (kvartskomposit) behöver mycket sällan bytas ut och ger cirka 27% lägre $CO_2$-utsläpp under en 25-årsperiod jämfört med laminatskivor som vanligtvis håller 10–12 år. Med detta tillvägagångssätt kan vi minimera avfallet och minska vår miljöpåverkan under projektets hela livscykel.

**PVC-fria laminatgolv av naturmaterial.** Vi använder oss av PVC-fria laminatgolv av naturmaterial i nybyggnationer och renoveringar, när så är möjligt. Till skillnad från vinylgolven är våra standardlaminatgolv fria från skadliga mjukgörare och lättflyktiga organiska föreningar (VOC:er) och består till 80% av hållbart anskaffat trä. Vi har gjort ett medvetet val för en hälsosammare inomhusmiljö med bättre luftkvalitet och lägre koldioxidavtryck. Våra laminatgolv tillverkas av naturmaterial i energieffektiva fabriker och består i slutet av livscykeln av återvinningsbara eller biologiskt nedbrytbara komponenter som främjar en cirkulär ekonomi.

**Strategier för hållbar inredning.** När vi tillhandahåller möblerade lägenheter köper vi in inredning från uteslutande europeiska leverantörer. Detta för att minska transportutsläppen och stötta hantverkare i regionen. En stol från Europa ger upphov till 65% lägre koldioxidutsläpp under en tioårsperiod jämfört med jämförbara stolar från länder utanför Europa. Vårt fokus på tålighet säkerställer att all inredning har en lång livscykel, vilket minskar inköpen av ersättningsprodukter. För att ytterligare sänka resursförbrukningen har vi försökt minimera mängden fristående möbler och satsat på praktisk inredning med inbyggda förvaringslösningar som förbättrar funktionaliteten och livslängden.

**Layoutoptimering och modulärt byggande.** Vid nybyggnation använder vi om möjligt prefabricerade badrumsmoduler som byggts på fabrik och installeras som kompletta enheter på byggarbetsplatsen. Det modulära tillvägagångssättet förenklar byggandet på plats, minskar mängden avfall och förenklar kvalitetskontrollen. Genom att standardisera utformningen av badrummen och minimera antalet med badkar, får vi ett 20% mindre klimatavtryck och minskar materialåtgången samtidigt som vi möjliggör lägre vattenförbrukning hos hyresgästerna.

**Inflöde – Brist på byggmaterial och produkter**

Om möjligt köper vi material till moderniseringar och inredning i nya projekt från lokala leverantörer. På så sätt kan vi minska beroendet av leveranskedjor med långa fraktsträckor och gynna den lokala ekonomin. Nästa steg blir att se över behovet av ett mer omfattande ramverk för riskhantering och specifika riskreducerande åtgärder.

**Utflöde – Mindre optimal hantering av livscykeln**

Vi arbetar aktivt med cirkulär ekonomi i våra renoverings- och rivningsprojekt. Tack vare samarbetspartners i Danmark och Tjeckien kan vi maximera återanvändningen av material och minimera mängden deponiavfall.

Vid renoveringen av Hostrups Have i Danmark tillvaratog vi glaset från cirka 5 200 gamla fönster, totalt 150 ton glas, och omvandlade detta till 80 000 kvm isolering i form av glasfiberull. Med



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709852



den här metoden kunde vi minska mängden avfall, spara på råvaror och sänka koldioxidutsläppen med uppskattningsvis 31,5 ton under arbetets gång. Absolut avgörande för det lyckade resultatet var ett nära samarbete mellan Heimstaden Danmark, byggföretaget och isoleringstillverkaren.

Vi bedömer alltid renoveringspotentialen innan vi river fastigheter. I en del fall är fastigheter med kolpannor mindre lämpliga att renovera på grund av det stora koldioxidavtrycket och miljöpåverkan. Rivning och återuppbyggnad i form av moderna, energieffektiva byggnader gör att vi kan eliminera kolberoendet, minska utsläppen och skapa hälsosammare bostadsområden.

Vid rivningar i Tjeckien (0,6% av vår portfölj) har vi ett nära samarbete med certifierade återvinningsföretag som rapporterat höga återvinningsgrader i rivningsavfallet. Utnyttjandegraden uppgår till minst 70% av allt avfall som genereras vid en rivning.

### Avfall från hyresgäster

Som en del av vårt miljöledningssystem arbetar vi aktivt med hyresgästernas avfallshantering. I Danmark har vi infört ett särskilt utbildningsprogram för hyresgästerna som underlättar korrekt källsortering och avfallshantering. Alla soptunnor är tydligt markerade och fastighetsskötarna ser till att etiketterna är synliga och begripliga för hyresgästerna. Detta initiativ bidrar till att öka återvinningsgraden, minska deponianvändningen och öka hyresgästernas engagemang för hållbara metoder.

I viss länder är det möjligt att rapportera faktisk data kring hushållsavfall. Från och med 2025 kommer vi att fortsätta arbeta med att öka mängden faktiskt data, vilket kräver ett tätt sammarbete mellan både publika och privata aktörer.

## Resultat, mått och mål

### E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Vi har som mål att 27% av leverantörerna av varor och tjänster ska ha vetenskapsbaserade mål senast 2027. Genom att förmå värdekedjan uppströms att sänka sina utsläpp inom Scope 1 och 2 kommer vi att kunna sänka våra egna utsläpp inom Scope 3, kategori 1. Minskningen av leverantörernas utsläpp inom Scope 1 och 2 kan tillskrivas implementeringen av cirkulära principer eller effektivare transportsystem och inköp av lokalt material.

### Avfall från hyresgäster

AVFALL

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Total vikt på avfall som genererats av kunder (ton) | - | 152 984 |

Som en del av vår Scope 3-rapportering har rapporteringen av våra hyresgästers hushållsavfall försenats med ett år.

## Redovisningsprinciper

| Upplysningskrav i ESRS | Datapunkt/mått | Redovisningsprincip |
|---|---|---|
| E5-5 | Avfall | Under 2023 samlade vi in data för beräkningar av Scope 3-utsläpp som sedan användes till E5-5. Uppgifterna bygger på skattningar, till exempel nationella genomsnitt av mängden avfall som genereras per person och år. |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709853



# EU-taxonomin

**Verksamheter som omfattas av taxonomin**
De av Heimstaden Bostads verksamheter som omfattas av taxonomin har identifierats genom granskning av de ekonomiska verksamheterna i den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139), den kompletterande delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214), den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2023/2486) och ändringarna i den delegerade klimatakten (kommissionens delegerade förordning (EU) 2023/2485).

Femton av Heimstaden Bostads verksamheter omfattas av taxonomin inom ramen för de tre målen Begränsning av klimatförändringar (CCM), Anpassning till klimatförändringar (CCA) och Omställning till en cirkulär ekonomi (CE):

| | |
|---|---|
| CCM 7.1 + CE 3.1 | Uppförande av nya byggnader |
| CCM/CCA 7.2 + CE 3.2 | Renovering av befintliga byggnader |
| CCM/CCA 7.3 | Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning |
| CE 3.3 | Rivning av byggnader och övriga anläggningar |
| CCM 7.4 | Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader) |
| CCM/CCA 7.5 | Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda |
| CCM 7.6 | Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi |
| CCM 7.7 | Förvärv och ägande av byggnader |
| CCM 9.3 | Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda |
| CCA 9.3 | Konsultverksamhet som möjliggör hantering av fysiska klimatrisker och klimatanpassning |

**Verksamheter som är förenliga med taxonomikraven**
I förordning (EU) 2020/852, artikel 3, anges vilka kriterier som en ekonomisk verksamhet måste uppfylla för att kvalificera sig som miljömässigt hållbar (förenlig med taxonomikraven):

- Bidrar väsentligt till ett eller flera av de sex miljömålen.
- Orsakar inte betydande skada (DNSH) på de övriga fem målen.
- Bedrivs i enlighet med minimiskyddsåtgärderna för socialt ansvar och bolagsstyrning.
- Uppfyller de tekniska granskningskriterierna (TSC) för miljömålen.

Den taxonomiska anpassningen av de verksamheter som omfattas av taxonomin har bedömts utifrån bilaga I i den delegerade klimatakten. TSC-kriterierna för miljömålen har bedömts per verksamhet, liksom DNSH-kriterierna. Heimstaden Bostad uppfyller kraven för minimiskyddsåtgärder och samtliga processer avseende antikorruption, rättvis konkurrens, beskattning och mänskliga rättigheter finns på plats.

Våra investeringar är direkt kopplade till kategori A-investeringar och är knutna till ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin, till exempel byggnationer, förvärv och ägande av energieffektiva förvaltningsfastigheter eller renoveringar som uppfyller lagstadgade normer. Finansiella mått, inklusive hyresintäkter, kapitalutgifter och driftskostnader, allokeras till verksamheter som är förenliga med taxonomin med hjälp av en tydlig kopplingsprincip, vilket säkerställer att endast verksamheter som uppfyller de tekniska granskningskriterierna klassificeras som förenliga.

- **Omsättning:** Den andel av våra hyresintäkter som härrör från verksamheter som omfattas av och är förenliga med taxonomin i våra förvaltningsfastigheter.
- **Kapitalutgifter (capex):** Investeringar som gjorts för att utöka eller uppgradera våra förvaltningsfastigheter, maskiner och inventariersamt immateriella tillgångar och som är förenliga med taxonomikraven, sida 100.
- **Driftskostnader (opex):** Kostnader för att underhålla eller förbättra tillgångar som är förenliga med taxonomikraven.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709854



SUMMERING AV TAXONOMITILLÄMPLIGA OCH TAXONOMIFÖRENLIGA AKTIVITETER

| | Tillämplighet % | | Förenlighet % | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Omsättning | 100 | 100 | 26 | 16 |
| CapEx | 100 | 100 | 25 | 27 |
| OpEx | 100 | 100 | 4 | 3 |

Vi avslutar med en anpassning på 25,9% när det gäller CCM-intäkter. Det är en ökning med nästan 10 procentenheter jämfört med förra året (16%). Detta är i linje med vår ökning av EPC-märkning A i alla länder, vilket gjorde att vi kunde rapportera högre anpassning. För Capex är vi 25,0% anpassade, en liten minskning jämfört med förra året (27%) och för Opex 4,2%, vilket tar oss tillbaka till 2022-nivån (4%) och en ökning med 1 procentenhet jämfört med 2023. Under CCM är vi 100% kvalificerade för alla tre kategorierna Intäkter, Kapitalinvesteringar och Opex.

För inget av de andra målen rapporterar vi intäktsanpassning eller stödberättigande 2024. Tabellen som beskriver anpassningen/berättigande under CCA- och CE-målen från BILAGA II visas på sidan 97. Sidorna 94 till 96 innehåller tabeller som visar proportionerna av justerade intäkter, capex och opex efter verksamhet. Sedan, med början på sidan 99, finns det en beskrivning av våra anpassade aktiviteter, hur vi uppfyller TSC, bedömer DNSH-kriterierna och minimiskydd.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709855



## Taxonomianpassad omsättning

| | | År | | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ekonomiska verksamheter (1) | Kod (a) (2) | Omsättning (3) | Andel av omsättningen, år n (4) | Begränsning av klimatförändringar (5) | Anpassning till klimatförändringar (6) | Vatten (7) | Miljöföroreningar (8) | Cirkulär ekonomi (9) | Biologisk mångfald (10) | Begränsning av klimatförändringar (11) | Anpassning till klimatförändringar (12) | Vatten (13) | Miljöföroreningar (14) | Cirkulär ekonomi (15) | Biologisk mångfald (16) | Minimiskyddsåtgärder (17) | Andel av omsättningen som är förenlig med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år n-1 (18) | Kategori möjliggörande verksamhet (19) | Kategori omställningsverksamhet (20) |
| | | mkr | % | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | E | T |
| **A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM7.7 | 4 115 | 25,9% | J | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 16,2% | - | T |
| Omsättning från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1) | | 4 115 | 25,9% | 25,9% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | J | J | J | J | J | J | J | 16,2% | | |
| Varav möjliggörande verksamheter | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | J | J | J | J | J | J | J | 0% | E | |
| Varav omställningsverksamheter | | 4 115 | 25,9% | 0% | | | | | | J | J | J | J | J | J | J | 16,2% | | T |
| A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | EL; N/EL | EL; N/EL | EL; N/EL | EL; N/EL | EL; N/EL | EL; N/EL | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM7.7 | 11 783 | 74,1% | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | - | | | | | | | 84,4% | | |
| Omsättning från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2) | | 11 783 | 74,1% | 74,1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | | 84,4% | | |
| A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1+A2) | | 15 898 | 100% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | | | | |
| **B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin | | 0% | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALT | | 15 898 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709856



## Taxonomianpassad capex

| | | År | | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ekonomiska verksamheter (1) | Kod (a) (2) | Kapital-utgifter (3) | Andel av kapital-utgifter na, år n (4) | Begräns-ning av klimatför-ändringar (5) | Anpass-ning till klimatför-ändringar (6) | Vatten (7) | Miljöför-oreningar (8) | Cirkulär ekonomi (9) | Biologisk mångfald (10) | Begräns-ning av klimatför-ändringar (11) | Anpass-ning till klimatför-ändringar (12) | Vatten (13) | Miljöför-oreningar (14) | Cirkulär ekonomi (15) | Biologisk mångfald (16) | Minimi-skydds-åtgärder (17) | Andel av omsätt-ningen som är förenlig med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxo-nomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år n-1 (18) | Kategori möjlig-görande verk-samhet (19) | Kategori omställ-nings-verk-samhet (20) |
| | | mkr | % | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | E | T |
| **A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning | CCM7.3 | 320 | 3,9% | J | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 1,3% | E | - |
| Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader) | CCM7.4 | 0,5 | 0,0% | J | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 4,3% | E | - |
| Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda | CCM7.5 | 8,9 | 0,1% | J | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 0,0% | E | - |
| Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi | CCM7.6 | 8,4 | 0,1% | J | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 0,2% | E | - |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM7.7 | 1 743 | 21,0% | J | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 0,1% | - | T |
| Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda | CCM9.3 | 1,0 | 0,0% | J | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 21,5% | E | - |
| Rivning och nedmontering av byggnader och andra strukturer | CE 3.3 | 0,5 | 0,0% | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 0,0% | E | - |
| **Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)** | | 2 082 | 25,0% | 25,0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | J | J | J | J | J | J | J | 27,4% | | |
| Varav möjliggörande verksamheter | | 340 | 4,1% | 4,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | J | J | J | J | J | J | J | 27,% | E | |
| Varav omställningsverksamheter | | 1 743 | 21,0% | 21,0% | | | | | | J | J | J | J | J | J | J | 0,10 | | T |
| **A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (g)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | EL; N/EL | EL; N/EL | EL, N/EL | EL; N/EL | EL, N/EL | EL; N/EL | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM7.7 | 6 235 | 75,0% | EL | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 89,0% | | |
| **Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)** | | 6 235 | 75,0% | 75,0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | | 89,0% | | |
| **A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)** | | 8 317 | 100% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | | | | |
| **B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin** | | 0 | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **TOTALT** | | 8 317 | 100,0% | | | | | | | | | | | | | | | | |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709857



## Taxonomianpassad OpEx

| | | År | | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ekonomiska verksamheter (1) | Kod (a) (2) | Drifts-utgifter (3) | Andel av drifts-utgifter na, år n (4) | Begräns-ning av klimatför-ändringar (5) | Anpass-ning till klimatför-ändringar (6) | Vatten (7) | Miljöför-oreningar (8) | Cirkulär ekonomi (9) | Biologisk mångfald (10) | Begräns-ning av klimatför-ändringar (11) | Anpass-ning till klimatför-ändringar (12) | Vatten (13) | Miljöför-oreningar (14) | Cirkulär ekonomi (15) | Biologisk mångfald (16) | Minimi-skydds-åtgärder (17) | Andel av omsätt-ningen som är förenlig med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxo-nomikraven (A.2.) driftsutgifter, år n-1 (18) | Kategori möjlig-görande verk-samhet (19) | Kategori omställ-nings-verk-samhet (20) |
| | | mkr | % | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N/EL | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | E | T |
| **A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning | CCM7.3 | 4,1 | 0,1% | J | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 0,2% | E | - |
| Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader) | CCM7.4 | 0,0 | 0,0% | J | N | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 0,0% | E | - |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM7.7 | 142,9 | 4,0% | J | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 0,0% | - | T |
| Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda | CCM9.3 | 0,7 | 0,0% | J | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | J | J | J | J | J | J | J | 3,5% | E | - |
| **Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)** | | 148 | 4,2% | 4,2% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | J | J | J | J | J | J | J | 3,7% | | |
| Varav möjliggörande verksamheter | | 4,7 | 0,1% | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | J | J | J | J | J | J | J | 3,7% | E | |
| Varav omställningsverksamheter | | 143 | 4,0% | 4,0% | | | | | | J | J | J | J | J | J | J | 0,0% | | T |
| **A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (g)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | EL, N/EL | EL, N/EL | EL; N/EL | EL; N/EL | EL; N/EL | EL; N/EL | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM7.7 | 3 405 | 95,8% | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 96,2% | | |
| **Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)** | | 3 405 | 95,8% | 95,8% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | | 96,2% | | |
| **A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A1 + A2)** | | 3 553 | 100% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | | | | | | | | | |
| **B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin** | | 0 | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALT | | 3 553 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709858



BILAGA II

Ytterliggare tabeller för ekonomiska verksamheter som bidrar till flertalet miljömål:

| | Andel av omsättningen/total omsättning | |
|---|---|---|
| | Taxonomiförenlighet per mål | Mål som omfattas av taxonomin |
| CCM | 25,9% | 100% |
| CCA | % | % |
| WTR | % | % |
| CE | % | % |
| PPC | % | % |
| BIO | % | % |

| | Andel av CapEx/totala CapEx | |
|---|---|---|
| | Taxonomiförenlighet per mål | Mål som omfattas av taxonomin |
| CCM | 25,0% | 100% |
| CCA | % | 4,1% |
| WTR | % | % |
| CE | 0,0% | 0,1% |
| PPC | % | % |
| BIO | % | % |

| | Andel OpEx/totala OpEx | |
|---|---|---|
| | Taxonomiförenlighet per mål | Mål som omfattas av taxonomin |
| CCM | 4,2% | 100% |
| CCA | % | 0,1% |
| WTR | % | % |
| CE | % | % |
| PPC | % | % |
| BIO | % | % |

MALL 1 KÄRNENERGI- OCH FOSSILGASRELATERADE VERKSAMHETER

| Rad | | Ja/Nej |
|---|---|---|
| | Kärnenergirelaterade verksamheter | |
| 1 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln. | Nej |
| 2 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik. | Nej |
| 3 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa. | Nej |
| | Fossilgasrelaterade verksamheter | |
| 4 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen. | Nej |
| 5 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen. | Nej |
| 6 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen. | Nej |

Se sidan 98 för en beskrivning av anpassningen och berättigandet enligt CCM-målet. För CCA rapporterar vi ingen anpassning under 2024. 4,1% av total CapEx och 0,1% avd total OpEx klassificeras som kvalificerad för CCA. CapEx-aktiviteter enligt CCM 7.2 till 7.6 är teoretiskt berättigade till CCA, vilket resulterar i en behörighetsprocent på 4,1% respektive 0,1% .

I E-5 beskriver vi rivningsprojekten i Tjeckien. Den totala kvalificerade investeringen under CE är 0,12%, varav vi kan rapportera 0,01% som anpassat. Från 2025 och framåt kommer vi att sträva efter att rapportera den totala behörigheten enligt CE 3.3 som anpassad. I teorin är CE3.2 en kvalificerad kategori för oss, men vi har inte rapporterat anpassning enligt CCM 7.2, vilket resulterar i 0 kvalificering för CE3.2.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709859



## Begränsning av klimatförändringar (CCM)

### Väsentligt bidrag
Utvärderingar och dokumentation har bearbetats för att avgöra om verksamheter som omfattas av taxonomin uppfyller kriterierna för väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar.

### Verksamhet 7.1
Under 2024 fanns inget som var förenligt med taxonomikraven för CCM 7.1.

### Verksamhet 7.2
Renoveringar av fastigheterna ledde till en minskning av primärenergibehovet (PED) med minst 30%, så kallade "större renoveringar". Inga renoveringsprojekt 2024 uppfyllde alla DNSH-kriterier, därför 0 rapporterade under CCM 7.2

### Verksamhet 7.3
Vi gör investeringar i installationer, underhåll och reparationer av energieffektiv utrustning. Den högsta procentuella förenligheten med 7.3 för capex berör verksamheter såsom installation och utbyte av högeffektiv uppvärmningsteknik, tilläggsisolering och energieffektiva fönster. Det mesta av opex gick under 2024 åt till investeringar i energieffektiva ljuskällor, underhåll och reparation av högeffektiva uppvärmningstekniker samt underhåll och reparation av högeffektiva vattenvärmesystem.

### Verksamhet 7.4
Installationer, underhåll eller reparationer av laddningsstationer för elfordon har genomförts i några av våra danska och svenska fastigheter.

### Verksamhet 7.5
Vi gör capexinvesteringar i enskilda installationer, underhåll och reparationer av våra fastigheter, inklusive instrument och anordningar för att mäta, reglera och kontrollera byggnaders energiprestanda såsom termostater och dagsljusstyrning. Under 2024 bedrev vi 20 värmeprojekt och ett kylprojekt i Sverige.

### Verksamhet 7.6
De två största investeringarna i förnybar energi som var förenliga med 7.6 var installationen av solceller och solpaneler för varmvatten i Danmark och Sverige.

### Verksamhet 7.7
Intäkter förenliga med taxonomin: 25,9%
CapEx förenligt med taxonomin: 21,0%
OpEx förenligt med taxonomin: 4,0%

### Verksamhet 9.3
Kapitalutgifter kopplade till erhållandet av byggnadscertifieringar såsom BREEAM i Polen.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709860



**Orsaka inte betydande skada (DNSH)**

**Anpassning till klimatförändringar**

För alla verksamheter som är förenliga med taxonomin har bedömningar av klimatrisker och sårbarheter gjorts på fastighetsnivå. Det första steget är en exponeringsanalys av hela vår portfölj. Det andra steget är en sårbarhetsanalys av fastigheter med hög exponering för klimatrisker. Klimatexponeringen och graden av sårbarhet räknas sedan in i fastighetens slutliga riskpoäng. Åtgärderna prioriteras utifrån akuta behov eller fall där risknivån förväntas bli mycket hög inom de närmaste fem åren (se E1, SBM-3).

**Förebyggande av miljöföroreningar**

Vi vill förebygga miljöföroreningar och har därför infört riktlinjer för upphandling på alla marknader samt lagt till ett avsnitt om förebyggande av miljöföroreningar i våra Business Partner Principles, helt i enlighet med kraven i bilaga C i EU:s taxonomi.

## Mål: Anpassning till klimatförändringar (CCA)

**Anpassning till EU-taxonomin – Uteslutning av ekonomiska verksamheter**

Efter att ha utvärderat huruvida våra ekonomiska verksamheter omfattas av CCA-kraven i EU:s taxonomiförordning har vi kommit fram till att följande verksamheter faller utanför omfattningen av anpassningen till klimatförändringarna:

- **CCA 7.1 Uppförande av nya byggnader.** Vår nybyggnationer är inte specifikt utformade för att möjliggöra anpassning till klimatförändringarna enligt definitionen i denna kategori.

**Verksamheterna 7.2 och 7.6**

Kapitalutgifterna utgörs här av stödåtgärder för ökad motståndskraft efter bedömningar av klimatrisker och sårbarheter. Sådana anpassningsprojekt kan kvalificera sig för CCA 7.2 till CCA7.6, men vi har inte gjort någon anpassningsbedömning för dessa aktiviteter. Renovering av befintliga byggnader eller CCA 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning, men vi har ännu inte gjort någon anpassningsbedömning för initiativen. Vi kommer att fortsätta utveckla metodiken i våra klimatanpassningsprojekt och hitta fler möjligheter till anpassning efter taxonomin i takt med att våra anpassningsstrategier utvecklas i linje med resultaten från våra klimatriskbedömningar

## Mål: Omställning till en cirkulär ekonomi (CE)

Under 2024 genomförde vi 80 rivningar i Tjeckien. Vi har en partner som är anpassad under TSC- och DNSH-kriterierna för CE 3.3 Demolition and Wrecking of Buildings. För framtida projekt under 2025 kommer vi att samarbeta med partners som visar att de följer EU:s taxonomiförordningar. Se sektion E5 för mer information.

## Minimiskyddsåtgärder

Vår verksamhet bedrivs i enlighet med miniskyddsåtgärderna. Vårt uttalande om mänskliga rättigheter är förenligt med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, inklusive ILO:s förklaring om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, de åtta grundläggande ILO-konventionerna och Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna.

Heimstaden Bostad har utvärderat minimiskyddsåtgärderna utifrån den senaste vägledningen från EU:s plattform för hållbar finansiering. Denna process innefattar att kontrollera att Heimstaden Bostad har koncernomfattande processer på plats för att bekämpa mutor, antikorruption (se G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor), beskattning (se G-1 Åtgärder och mål relaterade till beskattning (enhetsspecifika upplysningar)), mänskliga rättigheter (se S-2 Arbetstagare i värdekedjan) och rättvis konkurrens.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709861



## Taxonomiindikatorer – Policyval och redovisningsprinciper

### Dubbelräkning

Vi säkerställer att varje procentsats som omfattas av eller är förenlig med taxonomin antingen tillskrivs helt och hållet till en enda verksamhet eller fördelas på lämpligt sätt mellan olika verksamheter där så krävs, vilket förebygger dubbelräkning i mätningen av både omfattning och förenlighet.

Enda tillfället då dubbelräkning kan förekomma är i BILAGA II-tabellen eller tabellerna på sidorna 94 till 96 där verksamheterna kategoriseras som "omfattas av taxonomin" eller "förenlig med taxonomin" med indikatorn "J" (ja). I tabellerna med procentuell anpassning till taxonomin har vi däremot strukturerat rapporteringen på ett sätt som eliminerar dubbelräkning helt och hållet genom att välja den lämpligaste anpassningskategorin. Detta åtagande är en del av vår bredare policy att ge en tydlig och exakt bild av våra resultat i enlighet med EU:s taxonomi.

De flesta av våra verksamheter faller inom ramen för begränsning av klimatförändringar. Om vi genomför anpassningsåtgärder inom specifika projekt, särskilt sådana som bygger på våra bedömningar av klimatrisker och sårbarheter, redovisar vi sådant under Klimatanpassning. På så sätt säkerställer vi att upplysningarna återspeglar den faktiska karaktären och syftet med vårt hållbarhetsarbete.

När det är möjligt prioriterar vi CE-anpassning inom våra capexprojekt för att på ett transparent sätt visa vårt engagemang i cirkulära principer, och vi arbetar aktivt med att öka CE-anpassningen för varje år som går, med fokus på processutveckling och leverantörsengagemang. Under redovisningsåret 2024 var 0,01% av våra kapitalutgifter CE-anpassade.

### Policyval för att bedöma våra aktiviteter under CCA

För objektiv CCA har vi gjort policybeslutet att betrakta aktiviteterna 7.2 till 7.6 och 9.3 som kvalificerade för oss. Vi är inte kvalificerade för CCA 7.7 och 7.1 eftersom vi inte är en möjliggörare för CCA. Eftersom vi inte har genomfört några klimatanpassningsprojekt 2024 finns det ingen anpassning under CCA. Vi har antagit exakt samma aktiviteter som beskrivs under CCM som CCA 7.2 till 7.6 för att beräkna vår behörighet för CCA 2024. Den procentuella behörighetsgraden på 4.1 återspeglar summan av aktiviteter som rapporterats enligt CCM 7.2 till 7.6.

### Förenlighet med CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

När Heimstaden Bostad utvecklar egna fastigheter drivs och förvaltas fastigheterna av Heimstaden Bostad. Följaktligen anser vi att verksamhet 7.7 är den lämpligaste ekonomiska verksamheten inom ramen för taxonomiförordningen, då den bättre återspeglar vår långsiktiga strategi för tillgångarna, inklusive nybyggnationer. Detta policyval förtydligar vår tolkning av relevanta taxonomikrav och lägger fokus på livscykeln för förvärv och ägande snarare än separata klassificeringar av utvecklings- eller byggverksamheter (CCM 7.1). Genom att anpassa oss till verksamhet 7.7 får vi en konsekvent tillämpning av taxonomikraven i hela vår portfölj, vilket ligger helt i linje med vår strävan efter att bedriva en hållbar och ansvarsfull fastighetsförvaltning.

KVANTITATIV NEDBRYTNING AV CAPEX (MILJONER SEK)

| Aktivitet | Investeringar i maskiner och inventarier | Investeringar i förvaltningsfastigheter | Investeringar i immateriella tillgångar | Summa |
|---|---|---|---|---|
| 7.3 | – | 320,4 | – | 320,4 |
| 7.4 | – | 0,5 | – | 0,5 |
| 7.5 | – | 8,9 | – | 8,9 |
| 7.6 | – | 8,4 | – | 8,4 |
| 7.7 | – | 1 742,7 | – | 1 742,7 |
| 9.3 | – | 1,0 | – | 1,0 |
| 3.3 | – | 0,5 | – | 0,5 |
| Total | – | 2 082,4 | – | 2 082,4 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709862



# Social hållbarhet

## S1 Den egna arbetskraften



## S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor

### Konsekvenser, risker och möjligheter

**ESRS2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell**

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

| | | Plats i värdekedjan | | | Tidshorisont | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S1 Den egna arbetskraften – Arbetsvillkor | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Oförmåga att attrahera och behålla talanger | Risk | | • | | • | • | • |
| Balans mellan arbete och privatliv | Negativ inverkan | | • | | • | • | • |
| Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet | Negativ inverkan | | • | | • | • | • |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF9D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709863

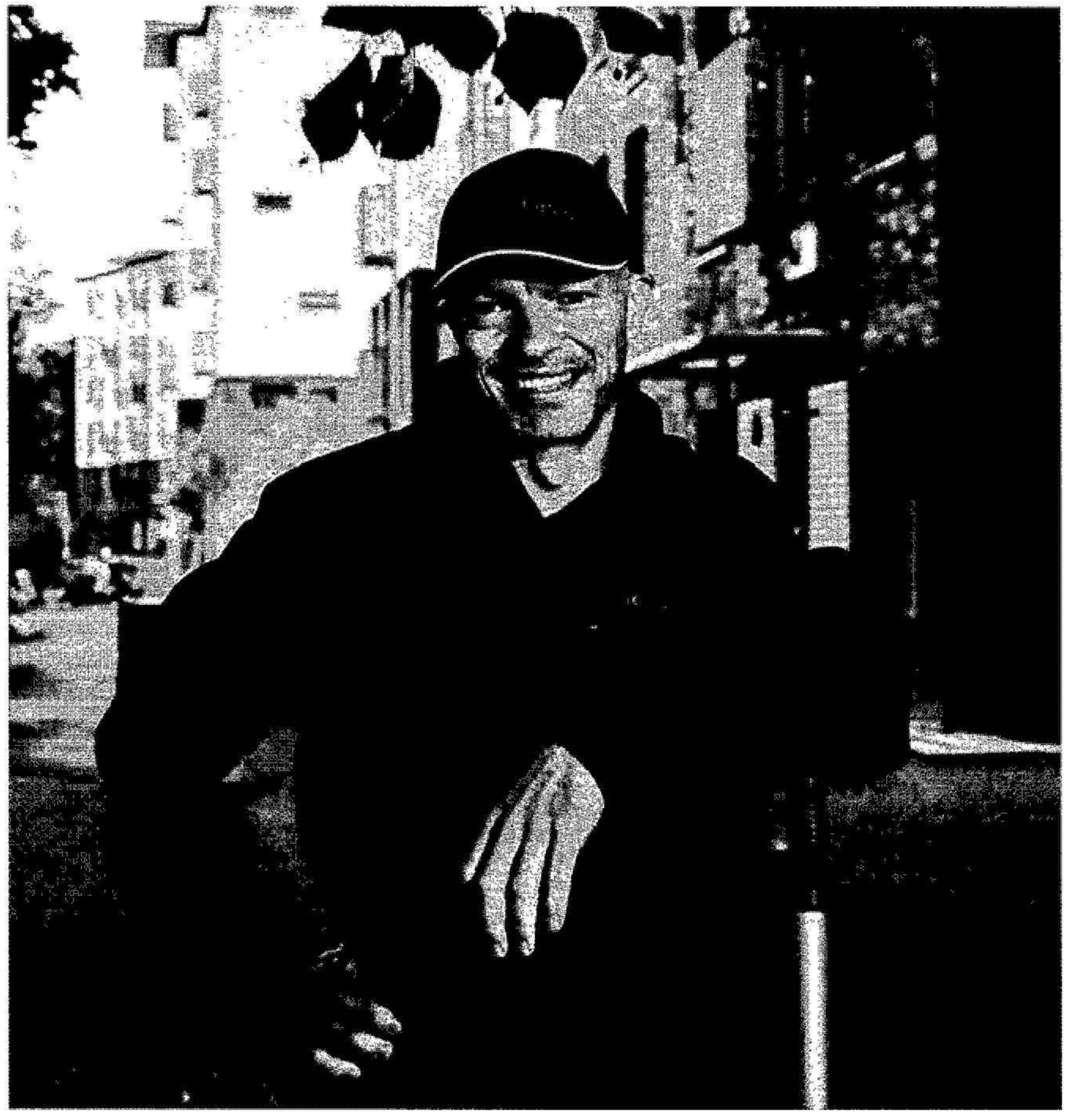


**Oförmåga att attrahera och behålla talanger**
Oförmåga att attrahera och behålla talanger utgör en risk för den operativa kapaciteten och tjänsteleveransen. Hög och jämn servicekvalitet är nyckeln till nöjda hyresgäster. Vakanser kan därför få betydande ekonomiska följder. En hög personalomsättning försvagar arbetsgivarvarumärket och gör det svårare att attrahera de talanger som behövs för att kunna bedriva en effektiv verksamhet. Detta påverkar i sin tur förmågan att uppfylla intressenternas förväntningar och få in kapital. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

**Balans mellan arbete och privatliv**
Alltför hög arbetsbelastning och svårigheter att balansera arbete och privatliv kan få negativa effekter på medarbetarnas välbefinnande. Detta kan leda till ökad sjukfrånvaro och uppsägningar, vilket påverkar förmågan att tillhandahålla god service till hyresgästerna och bedriva en effektiv verksamhet. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

**Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet**
Bristfälliga rutiner för hälsa och säkerhet kan få en negativ inverkan på personal och verksamhet samt leda till driftstörningar. Dåliga säkerhetsföreskrifter ökar risken för arbetsplatsolyckor, personskador eller till och med dödsfall. Dålig ergonomi på våra kontor eller underlåtenhet att åtgärda hälsorisker på arbetsplatsen (exempelvis exponering för skadliga ämnen) utgör långsiktiga risker som kan leda till kroniska sjukdomar, högre sjukfrånvaro och lägre produktivitet. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Alla anställda som kan påverkas i väsentlig grad omfattas av denna upplysning.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709864



## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

**S1-1 Policyer för den egna arbetskraften**
Vår uppförandekod speglar vår strävan att upprätthålla etiska affärsmetoder och sunda arbetsvillkor för alla anställda. Alla nyanställda får ta del av uppförandekoden vid introduktionen och den finns tillgänglig för alla anställda på alla lokala språk. Kompletterande policyer, handböcker och riktlinjer finns tillgängliga på bolagets intranät, i koncernens HR-system och i personalhandböckerna. Se G1-1 för mer information.

Vår People & Culture Policy och People & Culture Manual speglar vår strävan efter en omtänksam arbetsplats (Friendly Workplace) som styrs av våra kärnvärden Dare, Care och Share och följer FN:s vägledande principer och ILO:s deklaration. Dessa resurser finns åtkomliga via vårt intranät och koncernens HR-system. Syftet med policyn är att upprätthålla löftet om en stöttande och inkluderande miljö för alla tillsvidareanställda, tillfälligt anställda och relevanta externa intressenter i hela bolaget. Handboken är ett strukturerat ramverk med riktlinjer, processer, verktyg och råd för chefer och personal. Den tar upp viktiga områden såsom rekrytering, anställning, introduktion, kompetensutveckling och uppsägning. Handboken är en garant för lika och rättvis behandling. Chief People & Culture Officer (CP&CO) ansvarar för tillsyn, säkerställer efterlevnaden i hela verksamheten och anpassar metoderna till lagkrav och strategiska ambitioner.

Vi uppmuntrar personalen att bidra till en omtänksam arbetsplats genom att följa våra åtaganden inom områden såsom hälsa och säkerhet på arbetsplatsen, mångfald, rättvisa, inkludering och tillhörighet, gott ledarskap, möjligheter till utveckling och välbefinnande. Vi strävar gemensamt efter att förbättra företagskulturen och korrigera eventuella avvikelser på ett snabbt och effektivt sätt.

Lokala People & Culture-ansvariga rapporterar regelbundet data på landsnivå till CP&CO för att säkerställa att viktiga utmaningar och resultat kommuniceras och hanteras på ett effektivt sätt. Dessa rapporter granskas, sammanställs och delas med koncernledningen och styrelsen för att uppmuntra till ständigt förbättringsarbete och anpassning till våra organisationsmål. Eventuella brott mot uppförandekoden kan anmälas via vår visselblåsarfunktion (se G1-1).

**S1-2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar**
Chefer, People & Culture-funktionen och personalen ansvarar gemensamt för engagemanget i företaget. De mest avgörande faktorerna är gott ledarskap och chefernas förmåga att lyssna på personalen och ge stöttning. Vid behov kan People & Culture-funktionen komma med förslag på lokala aktiviteter. Personalen är välkommen att delta i diskussionerna och egna initiativ uppskattas.

För att mäta resultaten skickar vi ut en medarbetarundersökning till alla anställda en gång i kvartalet. På så sätt kan vi fira framgångar, ta upp problemområden och inleda konstruktiva dialoger direkt med både anställda och chefer. Undersökningen täcker tre viktiga områden: Engagemang, Mångfald och inkludering samt Hälsa och välbefinnande. Huvudämnena är arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, likabehandling, stöd från ledningen och balansen mellan arbete och privatliv. Undersökningen distribueras via flera olika kanaler, bland annat digitala plattformar och e-post, vilket garanterar att den görs tillgänglig för alla anställda. Undersökningen är anonym och konfidentiell för att uppmuntra till ärlig feedback.

Cheferna uppmanas agera direkt utifrån undersökningsresultaten, med vägledning från undersökningsverktyget. Verktyget har även en detaljerad instrumentpanel som gör det möjligt att spåra trender, hitta fokusområden och rekommendera utbildningar och åtgärder som löser eventuella problem. Resultaten sammanställs, följs upp och delas med organisationen och styrelsen under kvartalsvisa genomgångar.

Andra initiativ för proaktiv medarbetarkontakt är medarbetarsamtal (Reflect & Act) som anordnas två gånger per år, initiativ för ledarskapsutveckling, regelbundna individuella samtal och digitala kvartalsvisa townhall-möteninterna konferenser. Sådana processer och aktiviteter säkerställer löpande kommunikation och ger de anställda möjlighet att bidra till organisationens utveckling.

**S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem**
Vi har tydliga processer på plats för att ta itu med och åtgärda negativa inverkningar på arbetsförhållandena. Vi identifierar problem genom olycks- och incidentrapporteringen i vårt HR-system och fångar upp klagomål, missnöje och dålig behandling via



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709865



våra medarbetarundersökningar och särskilda kanaler för feedback från personalen. Vi bedömer hur pass effektiva åtgärderna är genom att följa upp utfall från problemlösningar och titta på resultaten från medarbetarundersökningarna. Tack vare visselblåsarfunktionen kan de anställda ta upp problem på ett konfidentiellt och anonymt sätt (se G1-1).

Vi vill att personalen ska vara medveten om att de här mekanismerna finns och känna förtroende för dem. Därför lyfter vi aktivt fram dem i intern kommunikation och utbildningar. Effektiviteten övervakas genom att vi utvärderar personalens feedback och följer upp antalet rapporterade och verifierade fall. På så sätt säkerställer vi kontinuerlig förbättring av arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt lika möjligheter. Alla personuppgifter som rör klagomål hanteras konfidentiellt och i enlighet med gällande dataskyddslagar.

## S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften, och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

### Oförmåga att attrahera och behålla talanger

Vi vill bygga ett motståndskraftigt företag. Därför fokuserar vi på regelbunden kommunikation med personalen. Vi använder oss av ett datadrivet arbetssätt där vi noga följer trender i medarbetarundersökningarna. Cheferna uppmanas diskutera resultaten med sina team där de kan visa på styrkor och hitta förbättringsområden. Medarbetarsamtal hålls två gånger per år där man tillsammans sätter upp mål och utvärderar framsteg, identifierar utvecklingsbehov och föreslår åtgärder för att nå målen. Vi investerar i våra ledare genom utbildningar. Under 2024 har många av våra ledande befattningar tillsatts internt, vilket visar att det finns goda karriärmöjligheter inom företaget.

Relevanta indikatorer följs upp på månadsbasis och redovisas kvartalsvis till styrelsen. Vi följer regelbundet upp personalomsättningen och på avdelningar där den är högre än väntat gör vi detaljerade analyser för att hitta de bakomliggande orsakerna, oavsett om det handlar om dåliga rekryteringsmetoder, ledarskapsproblem eller bristande internutbildning.

Vi har infört mikroutbildningsmoduler som betonar vikten av att anmäla problem och främja en kultur som präglas av öppenhet. Vi har också förbättrat vår utbildningsplattform för att underlätta tillgången till läromedel samt infört nya karriärvägar för att leva upp till anställdas förväntningar. Vi använder oss av personalens feedback och antal slutförda kurser för att förfina utbildningsprogrammen på löpande basis. Investeringarna i utbildning kommer att fortsätta under 2025, med fokus på att höja personalens kompetens och möta nya branschtrender. Under 2024 gjorde vi en förstudie för att ersätta vårt rekryteringsverktyg, med syfte att hastigheten, objektiviteten, talangexponeringen, processkvaliteten och jobbsökarupplevelsen.

### Balans mellan arbete och privatliv

Vi vill skapa en arbetsplats med både flexibilitet och ansvarstagande. Cheferna spelar en viktig roll genom att övervaka arbetsbelastningen och ingripa innan arbetstimmarna överskrider lokala bestämmelser. Övertidsarbete får bara förekomma undantagsvis, under särskilda omständigheter och med tydligt fastställda förväntningar i enlighet med lokala bestämmelser. Genom att fastställa tydliga protokoll för svarstider utifrån ärendens karaktär gör vi kommunikationen effektiv, respektfull och anpassad till de anställdas välbefinnande.

### Risker för fysisk och psykisk hälsa och säkerhet

Under 20204 vidtog vi flera åtgärder inom hälsa och säkerhet. Varje månad lyfte vi fram ett ämne inom området välbefinnande (psykisk hälsa, fysisk hälsa, sociala relationer, kost och motion). Vi publicerade artiklar, mikroutbildningar, föreläsningar och personalutmaningar, och på vissa marknader sjösatte vi även motionsutmaningar.

Vi utbildar våra anställda i rollspecifika säkerhetsprotokoll, till exempel arbetssäkerhet, ergonomi, hantering av farliga material och nödrutiner i särskilda introduktionsmoduler som alla anställda får ta del av. Vi lanserade en digital kurs för alla anställda och på alla språk inom ämnet säkerhet på arbetsplatsen med fokus på ergonomi vid arbetsstationen, hantering av farliga ämnen (grundläggande), elsäkerhet (grundläggande), brandskydd, trafiksäkerhet och arbetsplatsolyckor. I samband med World Mental Health Day lanserade vi digitala kurser om psykisk hälsa för att hjälpa personalen med stresshantering och psykiskt välmående. Effektiviteten hos utbildningsprogrammen följs upp via vårt HR-system.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709866



## Resultat, mått och mål

### S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Vi följer upp våra framsteg genom kvartalsvisa analyser av aggregerade data som redovisas för styrelsen. Vi har satt det ambitiösa målet att tillhöra topp 25% av alla användare av medarbetarundersökningsverktyget inom områdena Engagemang, mångfald och inkludering samt Hälsa och välbefinnande.

För våra anställda har vi satt som mål att alla ska underteckna vår uppförandekod och genomgå regelbunden utbildning var 18:e månad. Under 2024 signerade 100% av samtliga medarbetare Heimstadens uppförandekod.

Vi följer upp både frivillig och ofrivillig personalomsättning, med målet högst 15% frivillig personalomsättning. Under 2024 uppgick den frivilliga personalomsättningen till 12,89% och den ofrivilliga personalomsättningen till 13,93%. Vi gör noggranna granskningar av avdelningar med ovanligt hög personalomsättning.

Vårt primära mål inom hälsa och säkerhet för personalen är högst 5% sjukfrånvaro (både korttids- och långtidsfrånvaro). Vi har också en nollvision för arbetsplatsskador. Målen omfattar alla anställda och fokuserar på att minska riskerna för fallolyckor, tunga lyft och stressrelaterad ohälsa. Baslinjen vid mätningar har fastställs till 2022, då frånvaron uppmättes till 5,7%.

### S1-6 Uppgifter om företagets anställda

Vår personalstyrka består av 1892 anställda. Könsfördelningen är 61% män och 39% kvinnor. 94% är heltidsanställda, medan 6% är deltidsanställda. Personalstyrkan är fördelad över olika regioner, med 33% i Tjeckien.

Vår nyligen genomförda omorganisation var ett avgörande steg för att framtidssäkra bolaget på en dynamisk marknad. Vi prioriterar uppföljning av dessa förändringar, med fokus på de områden som genomgått störst förändringar. Vi arbetar med ledarna för att agera på återkoppling genom att svara på kommentarer, presentera teamresultat kvartalsvis och sätta tydliga förbättringsmål. Även om vi förväntade oss en ökad personalomsättning, såg vi istället en minskning jämfört med föregående år. Under omställningen har vi gjort nyanställningar och stöttat den befintliga personalen. Här har vi prioriterat både expertis och anpassningsförmåga till kulturen.

Vi har infört skräddarsydda strategier för att behålla medarbetare, förfinat ledarskapsutvecklingen och utökat de interna karriärmöjligheterna. Även om det varit en utmaning har förändringen gett oss den kompetens och det momentum som krävs för att bättre kunna möta aktieägarnas förväntningar och hyresgästernas behov, vara innovativa inom vår sektor och bygga långsiktiga värden för intressenterna.

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (ANTAL PERSONER)

| | 2024 | | | 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Totalt antal anställda (antal personer) | Totalt | Kvinnor | Män | Totalt | Kvinnor | Män |
| Totalt antal anställda (antal personer) | 1 892 | 709 | 1 182 | 1 913 | 752 | 1 161 |
| Totalt antal tillsvidareanställda (antal personer) | 1 741 | 650 | 1 090 | 1 729 | 685 | 1 044 |
| Totalt antal tillfälligt anställda (antal personer) | 151 | 59 | 92 | 184 | 67 | 117 |
| Totalt antal behovsanställda (antal personer) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt antal heltidsanställda (antal personer) | 1 774 | 635 | 1 138 | 1 792 | 674 | 1 118 |
| Totalt antal deltidsanställda (antal personer) | 118 | 74 | 44 | 121 | 78 | 43 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709867



### S1-7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft

Jämfört med föregående år har antalet icke-anställda arbetstagare ökat. Våra icke-anställda arbetstagare kontrakteras vanligen för en tidsbegränsad anställning med månads- eller timersättning. Dessa tjänster är utspridda på flera olika avdelningar. Inom vår fastighetsförvaltning tenderar antalet öka under sommarperioden.

S1-7 – UPPGIFTER OM ICKE-ANSTÄLLDA I FÖRETAGETS EGNA ARBETSKRAFT

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Icke-anställda arbetstagare[1] | 73 | 69 |

[1] *Icke-anställda arbetstagare = externa konsulter (specifik persom som arbetar inom ett specifikt område eller projekt, eller som representerar bolaget under konsultperioden)*

### S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog

Vi är verksamma på flera olika marknader med varierande praxis vad gäller kollektivavtal. Vi har kollektivavtal inom våra förvaltningsorganisationer i Tjeckien, Sverige, och delvis i Danmark och Norge, vilket omfattar ca 60% av våra medarbetare. I de länder där vi inte har kollektivavtal strävar vi efter att tillhandahålla minst likvärdiga eller bättre villkor än lokala kollektivavtal.

KOLLEKTIVAVTALSTÄCKNING

| | Anställda – EES (för länder med mer än 50 anställda som utgör mer än 10% av det totala antalet anställda) |
|---|---|
| 0–19% | Tyskland |
| 20–39% | |
| 40–59% | Danmark |
| 60–79% | |
| 80–100% | Tjeckien och Sverige |

### S1-14 Mått för arbetsmiljö

Även om antalet arbetsrelaterade skador har ökat jämfört med föregående rapporteringsperiod, är nivån fortfarande låg i relation till storleken på vår arbetsstyrka. För att driva ytterligare framsteg bör Heimstaden Bostad fortsätta att främja en kultur där incidenter rapporteras. Genom att uppmuntra anställda att rapportera även mindre händelser kan bolaget bättre identifiera förbättringsområden och proaktivt hantera risker. Ökad rapportering kan leda till färre olyckor, vilket främjar en säkrare arbetsplats för alla medarbetare.

MÅTT FÖR ARBETSMILJÖ (HÄLSA OCH SÄKERHET)[1]

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Dödsolyckor | – | – |
| Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor) | 13 | 14 |
| Andel arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro[2] | 3,3 | 3,2 |
| Registreringsbara arbetsrelaterade skador | 85 | 62 |
| Andel registreringsbara arbetsrelaterade skador[2] | 21,6 | 14 |
| Olycksfallsfrekvens (LTIFR)[2] | 3,3 | 3,2 |
| Lost Day Rate (LDR)[2] | 24,3 | 29,7 |
| Incidenter[2] | 30 | 35 |
| Sjukfrånvaro[2] | 4,0% | 4,1% |
| Antal arbetade timmar[2] | 3 926 978 | 4 424 759 |
| Frånvaro i dagar | 478 | 657 |
| Total Recordable Case Frequency (TRCF) | 36,4 | – |
| Andel av alla anställda som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet | – | – |

[1] *Konsoliderade siffror for Heimstaden Bostad och Heimstaden*
[2] *Enhetsspecifik*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709868



### S1-15 Mått för balans mellan arbete och privatliv

I enlighet med bolagets interna policy har 100% av män och kvinnor rätt till föräldraledighet.

### Enhetsspecifikt mått – Medarbetarundersökning

Resultatet av medarbetarundersökningen visar en märkbar ökning av svarsfrekvensen som uppgick till 81%, jämfört med 76% förra året. Små nedgångar i medarbetarnas engagemang återspeglar effekterna av omorganisationer och förändringar i länderna. Resultaten för mångfald och inkludering visar på stabilitet som stöds av olika initiativ genom året. För mer information, se avsnitt S1-4. Vi är fast beslutna att förbättra mångfalden bland anställda för att nå framtida mål. Resultatet avseende hälsa och välbefinnande visar signaler om förbättring, vilket tyder på framsteg. Trots dessa framsteg är det mentala välbefinnandet fortfarande ett område som kan förbättras. Feedback betonar vikten av att främja psykologisk säkerhet, förtroende och en positiv feedbackkultur. Vi kommer att fortsätta att engagera oss med vår personal för att driva åtgärder som stöder en sund och blomstrande organisation.

PEAKON-UNDERSÖKNING (KONCERNOMFATTANDE)[1]

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Engagemang | 7,6 | 7,7 |
| Mångfald och inkludering | 8,7 | 8,7 |
| Hälsa och välbefinnande | 8,1 | 8,0 |

[1] *Mål: Övre 25:e percentilen av alla som använder medarbetarundersökningsverktyget*





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709869



# S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter för alla




Vi vill främja en arbetsplats som präglas av mångfald, inkludering och fördomsfrihet, och som speglar de samhällen där vi verkar. Vi är väl medvetna om att mångfald är en komplex fråga och arbetar kontinuerligt för att uppnå likabehandling och lika möjligheter på alla nivåer i organisationen.

## Konsekvenser, risker och möjligheter

**ESRS2 SBM-3 Väsentliga konekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell**

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

| | | Plats i värdekedjan | | | Tidshorisont | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S1 Den egna arbetskraften – Likabehandling och lika möjligheter | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Ojämlika löner | Negativ inverkan | | • | | • | • | • |
| Bristande mångfald och inkludering | Risk | | • | | • | • | • |

### Ojämlika löner

Bristen på effektiva mekanismer för att analysera och åtgärda löneskillnader kan leda till negativa inverkningar på personalens arbetsmoral, engagemang och förtroende för organisationen. Löneskillnader som inte åtgärdas kan även påverka bolagets rykte och bidra till ökad personalomsättning. Detta kan påverka förmågan att attrahera och behålla talanger och gå emot intressenternas förväntningar på bolaget. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709870



**Bristande mångfald och inkludering**
Bristande mångfald och inkludering av olika perspektiv kan leda till lägre innovationstakt, påverka det strategiska beslutsfattandet och den operativa prestandan, något som i slutändan påverkar förmågan att agera på marknadsförändringar. I vår bransch är frågan särskilt relevant för jämställdhet mellan könen, där vi satt upp mätbara mål. Eventuella stämningar med hänvisning till diskriminering och trakasserier utgör en ekonomisk risk för skadeståndsansvar. Sådana risker kan leda till böter, skadat anseende och lägre förtroende hos personalen. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.

Alla anställda som kan påverkas i väsentlig grad omfattas av denna upplysning.



## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

**S1-1 Policyer för likabehandling och lika möjligheter för alla**
Vår **People & Culture Policy** och **People & Culture Manual** (se S1-1) betonar vikten av mångfald, lika möjligheter och inkludering i arbetet med att skapa en miljö där medarbetarna känner sig uppskattade, får möjlighet till kompetensutveckling och har tillgång till resurser för att lyckas i sina roller.

**Uppförandekoden** (se G1-1) fastställer vårt etiska ramverk och främjar integritet, respekt och ansvarstagande i alla interaktioner. Den anger tydliga förväntningar på medarbetarnas beteende och speglar vår ambition att skapa en arbetsplats som är fri från diskriminering, trakasserier och oetiska metoder.

**S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften, och strategier för att hantera riskerna och utnyttja möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet**

Ojämlika löner
Det är av högsta vikt att alla anställda har en skälig lön eftersom företagets framgång bygger på deras arbete. People & Culture-funktionen gör varje år en omfattande översyn av våra ersättningsmodeller för att hitta och åtgärda omotiverade löneskillnader och säkerställa lika lön för lika arbete. Vi använder Mercer-ramverket som stöd för att åtgärda oförklarliga löneskillnader och gör en årlig analys av könsbaserade löneskillnader. I analysen tar vi även hänsyn till ålder, etnicitet, prestationer och anställningstid. Under 2024 har vi ytterligare specificerat löneintervallen och befattningsnivåerna för att göra jämförelsen mer detaljerad och förbereda oss inför EU:s lönedirektiv. Från och med 2025 kommer vi – utöver könsbaserade löneskillnader – även att mäta identifierade löneskillnader på 5% eller mer för lika/likvärdiga jobb.

Eftersom vi bedriver verksamhet i flera länder med olika typer av arbetslagar, löneregleringar och minimilöner är det svårt att entydigt definiera vad som är en "skälig lön". För att säkerställa att lönerna är skäliga och konkurrenskraftiga tillämpar vi en strukturerad modell med definierade löneintervall för varje befattning. Denna modell gör det lättare att anpassa lönerna till lokala marknadsförhållanden och säkerställer att den enskilde anställde får en lämplig och skälig lön.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;202507170987l



### Bristande mångfald och inkludering

År 2023 inrättade vi en Diversity Board för att stötta koncernledningen i arbetet med att skapa en arbetsplats som präglas av mångfald och inkludering. Då vi ser utmaningen med en relativt homogen chefspopulation, är målet med Diversity Boadr att tillföra nya perspektiv och föreslå meningsfulla åtgärder för ökad mångfald, rättvisa, inkludering och tillhörighet.

Vi har gjort rekryteringsprocessen mer opartisk genom att införa objektiva testverktyg och införliva en utbildning om fördomar i våra ledarskapsprogram, med särskild tonvikt på rekryteringsmetoder. Vi uppmuntrar aktivt kvinnor att söka sig till fastighetsbranschen och ta på sig ledarroller för att komma till rätta med mansdominansen i branschen. I Tyskland och Tjeckien har vi anordnat karriärdagar och rekryteringsevenemang för unga kvinnor som är intresserade av fastighetsbranschen. Resultatet blev flera lyckade rekryteringar. På internationella kvinnodagen anordnade vi ett webbinarium där några av våra kvinnliga chefer delade med sig av karriärråd och insikter. Vi strävar efter lika befordringsmöjligheter för både män och kvinnor.

Under 2024 införde vi flexibla semesterdagar i Sverige, då de anställda kan ha olika kulturella och religiösa traditioner. Istället för fasta helgdagar som följer den kristna kalendern kan de anställda i Sverige själva välja när de vill ta ut lediga timmar från en tidbank. Inom ramen för vårt mål om inkluderande jobb, där vi erbjuder arbetslivserfarenhet till personer som står långt från arbetsmarknaden, har vi inlett ett samarbete med Tent Partnership for Refugees.

### Utbildning och kompetensutveckling

Genom att förbättra vår utbildningsplattform, införa mer användarvänlig navigering och skapa nya utbildningsvägar som är anpassade till olika roller säkerställer vi att alla anställda har lika möjligheter till kompetensutveckling. Bland dessa initiativ finns introduktionsutbildningar om vår uppförandekod och vårt engagemang för mångfald och inkludering, lika möjligheter och nolltolerans mot diskriminering och trakasserier. Genom att kombinera digitala kurser med virtuella klassrum och utbildningar på plats uppfyller vi medarbetarnas förväntningar och förbättrar möjligheterna till uppföljning och rapportering.

Under 2024 lanserade vi en obligatorisk digital kurs om **mångfald, jämställdhet, inkludering och tillhörighet (DEIB)** för alla medarbetare som täcker grundläggande begrepp och praktiska metoder för att främja DEIB på arbetsplatsen. Bland ämnena som tas upp finns inkluderande kommunikation, empati, aktivt lyssnande och kulturell känslighet.

Ledarna får ytterligare utbildning inom hur man leder team som präglas av mångfald och hur man identifierar fördomar i rekryterings- och befordringsprocesser. Vi lanserade också utbildningar om hur man övervinner fördomar och blir en allierad på jobbet. Under Pridemånaden anordnades ett webbinarium med en extern expert om hur man skapar en inkluderande arbetsplats, om Pride och om HBTQIA+.

Vi har tillhandahållit löpande ledarskapsutveckling genom våra program Leading@Heimstaden, New@Leading och Leadership on the Go, samt vägledning inom fördomsfri rekrytering och främjande av tvärfunktionellt samarbete. Det finns också planer på att lägga till nya utbildningsvägar för ledande befattningshavare.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;202507170987



## Resultat, mått och mål

### S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Vi följer kontinuerligt upp indikatorerna för utbildning, mångfald och löner och har satt upp ett antal ambitiösa mål:

- 100% deltagande i obligatoriska utbildningar
- 50/50 balans mellan könen
- Inga oförklarliga löneskillnader
- 240 inkluderande jobb senast 2026
- Resultat för Mångfald och inkludering inom topp 25% av alla användare av medarbetarundersökningsverktyget (se S1-5)

### S1-9 Mått för mångfald

Mätningar av mångfald, inkludering och tillhörighet (DIB) är avgörande för att skapa en mer jämlik och stöttande arbetsplats.

MÅNGFALD I STYRORGAN OCH BLAND ANSTÄLLDA

| | 2024 | | | | | 2023 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor (%) | Antal kvinnor | Män (%) | Antal män | Totalt | Kvinnor (%) | Antal kvinnor | Män (%) | Antal män | Totalt |
| Könsfördelning i styrelsen | 33% | 3 | 67% | 6 | 9 | 33% | - | 67% | - | - |
| Könsfördelning i koncernledningen[1] | 29% | 2 | 71% | 5 | 7 | 23% | - | 77% | - | - |
| Könsfördelning i lokala ledningsgrupper[2, (3)] | 36% | 27 | 64% | 47 | 74 | 38% | - | 62% | - | - |
| Könsfördelning för samtliga chefer[3] | 36% | 83 | 64% | 147 | 230 | 35% | - | 65% | - | - |
| Könsfördelning för samtliga anställda[3,4] | 39% | 703 | 61% | 1 182 | 1 891 | 40% | - | 60% | - | - |

[1] *Målet är 50-50, inklusive VD*
[2] *Inklusive landschef*
[3] *Enhetsspecifikt*
[4] *Exklusive 1 "icke angivet kön"*

FÖRDELNING AV ANSTÄLLDA PER ÅLDERSGRUPP

| | 2024 | | | | | 2023 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor (%) | Antal kvinnor | Män (%) | Antal män | Totalt | Kvinnor (%) | Antal kvinnor | Män (%) | Antal män | Totalt |
| Yngre än 30 år | 45% | 97 | 56% | 121 | 218 | 47% | 100 | 53% | 115 | 215 |
| 30–50 år | 39% | 413 | 61% | 636 | 1 050[1] | 41% | 444 | 59% | 632 | 1 076 |
| Äldre än 50 år | 32% | 199 | 68% | 425 | 624 | 33% | 208 | 67% | 414 | 622 |

[1] *Totalt antal anställda inkluderar 1 "icke angivet kön"*

### S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling

Genom att erbjuda möjligheter till vidareutbildning främjar vi tillväxt, bygger upp intern expertis och stöttar individer i deras professionella utveckling. 100%* av våra kvinnliga och manliga medarbetare deltog i regelbundna utvecklingssamtal.

*Exkluderar anställda på förlängd ledighet, studenter (betalda såväl som obetalda) och sommarjobbare.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709873



### S1-16 Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)

Vi använder ett ersättningsramverk med referensvärden från Mercer och lokala anpassningar för att säkerställa att personalen får skäliga och lika löner. Bland de långsiktiga incitamenten finns diskretionära kontantbonusar för nyckelbefattningar medan utvalda avdelningar kan få kortsiktiga incitament i form av årliga bonusar och provisioner. Ledningen i respektive land belönas för hållbarhetsrelaterade resultat inom ESG-ramverket (se ESRS 2 GOV-3). People & Culture-funktionen klassificerar roller, gör årliga analyser av löneskillnader och följer upp marknadstrender. För närvarande pågår förberedelser inför EU:s direktiv om lönetransparens och vi planerar ytterligare förtydliganden om befattningar.

För räkenskapsåret 2024 är vårt ojusterade lönegap mellan könen 88%, vilket innebär att den genomsnittliga grundlönen för kvinnor är 12% lägre än för män.

Vi tar aktivt upp utmaningarna med att verka i en mansdominerad bransch genom att integrera mångfalds insatser i våra processer. För ytterligare information, se avsnitt S1.

Under 2025 planerar vi att implementera ett system för att öka effektiviteten, transparensen och säkerställa att vi är fullt förberedda för EU-förordningen om lönetransparens, som träder i kraft 2026.

ERSÄTTNINGSMÅTT (LÖNESKILLNADER OCH TOTAL ERSÄTTNING)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Kvot för den årliga totala ersättningen | 96,17% | – |
| Förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för årlig total ersättning för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)[1] | 20,32 | 16,94 |
| Förhållandet mellan den procentuella ersättningsökningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för den procentuella ersättningsökningen för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)[1] | 22,89 | 0,00 |
| Könsbaserade löneskillnader | 92,71% | 92,12% |
| Löneskillnader mellan kvinnor och män uppdelat i ordinarie grundlön och tillägg/rörliga lönedelar | 92,59% | 92,24% |

[1] *Enhetsspecifikt*

### S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter

Antalet rapporterade fall är fortsatt stabilt jämfört med föregående år.

VISSELBLÅSAR- OCH DISKRIMINERINGSFALL (KONCERNOMFATTANDE)[1]

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Antal rapporterade visselblåsarfall | 9 | 10 |
| Antal bekräftade visselblåsarfall | 2 | 2 |
| Antal anmälda fall av diskriminering i samtliga visselblåsarfall | 1 | 2 |
| Antal bekräftade fall av diskriminering i samtliga visselblåsarfall | 0 | 1 |

[1] *Konsoliderade siffror för Heimstaden Bostad och Heimstaden*

INKLUDERANDE JOBB: SOCIALT INKLUDERANDE JOBB OCH UNGDOMSJOBB (ENHETSSPECIFIKT)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Totalt antal inkluderande jobb[1] | 263 | 270 |
| varav socialt inkluderande jobb | 22 | 21 |
| varav ungdomsjobb | 241 | 249 |

[1] *Inkluderande jobb är ett fokus först när den lokala organisationen har uppnått 50 anställda. Inkluderar alla personer som varit anställda under året. Heimstaden Bostad fortsatte att överträffa det koncernövergripande målet på 240 tjänster till 2026, på grund av det höga antalet ungdomsjobb. Framgent är målet att fortsätta öka andelen socialt inkluderande jobb.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709874



## Redovisningsprinciper

| Upplysningskrav i ESRS | Datapunkt/mått | Redovisningsprincip |
|---|---|---|
| Enhetsspecifika mått | Medarbetar-undersökning | Peakon-poäng rapporteras årligen för att spåra medarbetarengagemang, mångfald och inkludering samt hälsa och välbefinnande genom hela organisationen. Dessa poäng jämförs med den översta 25:e percentilen för att bedöma prestanda i förhållande till industristandarder. |
| S1-6 Enhets-specifika mått | Inkluderande jobb | Inkluderande jobb omfattar socialt inkluderande jobb och ungdomsjobb. |
| S1-6 Enhets-specifika mått | Socialt inkluderande jobb | Anställning för personer som står långt från arbetsmarknaden, till exempel nyanlända invandrare, långtidsarbetslösa eller personer med funktionsnedsättningar. |
| S1-6 Enhets-specifika mått | Ungdomsjobb | Anställning för personer under 25 år. |
| S1-6 | Uppgifter om företagets anställda | Uppgifter om anställda omfattar de anställda i Heimstaden Bostad. Vårt HR-system ligger till grund för alla personaluppgifter. I denna redovisning baseras data på den sista dagen i redovisningsperioden, om inget annat anges. Vi utgår från principen om antal anställda. Uppgifter om anställda samlas in på årsbasis. |
| S1-6 | Personalomsättning | Antal anställda som slutar frivilligt eller på grund av uppsägning, pension eller dödsfall i tjänsten, dividerat med antalet anställda |
| S1-7 | Uppgifter om arbetstagare i företagets egen arbetskraft som inte är anställda | När det gäller arbetstagare som inte är anställda hos oss anger vi en uppskattning av det totala antalet arbetstagare vars arbete kontrolleras av Heimstaden Bostad. Antalet redovisas i slutet av rapporteringsperioden.<br>Arbetstagare som inte är anställda hos oss återfinns inom områden som fastighetsskötsel (fastighetsskötare, lokalvårdare), fastighetsdrift (reparatörer, VVS-tekniker, elektriker, underhållstekniker), administration (ekonomiassistenter, upphandlare, People & Culture-funktionen, marknadsförare) och byggnation (arbetare på våra byggarbetsplatser/projekt/anläggningar). |
| S1-8 | Kollektivavtalstäckning och social dialog | Procentandelen anställda som omfattas av kollektivavtal beräknas genom att man summerar antalet anställda som omfattas av kollektivavtal och dividerar med det totala antalet anställda. |
| S1-9 | Mått för mångfald | Köns- och åldersfördelning beräknas utifrån antalet anställda. |
| S1-13 | Mått för utbildning och kompetensutveckling | Uppgifterna samlas in på årsbasis i samband med medarbetarsamtalen. |
| S1-14 | Mått för arbetsmiljö (hälsa och säkerhet) | Uppgifter om hur många som omfattas av arbetsmiljösystemen, antalet dödsfall, arbetsplatsolyckor utan dödlig utgång, arbetsrelaterad ohälsa, förlorade arbetsdagar med mera. Uppgifterna avser olyckor och incidenter som inträffade under redovisningsåret och berörde anställda i Heimstaden Bostad. |
| S1-14 | Dödsfall | En allvarlig arbetsrelaterad skada som leder till dödsfall, alternativt ett tillstånd som arbetstagaren varken kan eller förväntas återhämta sig från, eller bli helt och hållet återställd inom en sexmånadersperiod. |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709875



| Upplysningskrav i ESRS | Datapunkt/mått | Redovisningsprincip |
|---|---|---|
| S1-14 | Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor) | Arbetsplatsolyckor med sjukfrånvaro som följd. Dödsfall ingår inte i denna sammanställning. |
| S1-14 | Andel arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro | Antalet allvarliga arbetsrelaterade skador (exklusive dödsfall) dividerat med antal arbetade timmar multiplicerat med 1 000 000. |
| S1-14 | Registreringsbara arbetsrelaterade olyckor | Incidenter på arbetsplatsen som leder till en olycka, men ingen sjukfrånvaro. |
| S1-14 | Andel registreringsbara arbetsrelaterade skador | Antalet registreringsbara arbetsrelaterade skador dividerat med antal arbetade timmar multiplicerat med 1 000 000. |
| S1-14 | Registreringsbara arbetsrelaterade skador: | Incidenter på arbetsplatsen som leder till skada, men ingen sjukfrånvaro. |
| S1-14 | Registreringsbara arbetsrelaterade ohälsofall | Incidenter på arbetsplatsen som leder till ohälsa, men ingen sjukfrånvaro. |
| S1-14 | Incident | Incident eller risk för personer eller egendom. |
| S1-14 | Sjukfrånvaro | Antal timmar korttids- och långtidsfrånvaro dividerat med det totala antalet arbetstimmar. |
| S1-14 | Antal arbetade timmar | Antal arbetade timmar för alla anställda under rapporteringsperioden. |

| Upplysningskrav i ESRS | Datapunkt/mått | Redovisningsprincip |
|---|---|---|
| S1-14 | Olycksfallsfrekvens (LTIFR) | Antalet olycksfall som resulterat i förlorad arbetstid under rapporteringsperioden multiplicerat med 1 000 000 och dividerat med det totala antalet arbetade timmar under rapporteringsperioden. |
| S1-14 | Frånvaro i dagar | Totalt antal dagar med sjukfrånvaro. |
| S1-14 | Lost Day Rate (LDR) | Totalt antal förlorade dagar multiplicerat med 200 000 och dividerat med det totala antalet arbetade timmar. |
| S1-15 | Balans mellan arbete och privatliv | Procentandel anställda som är berättigade till ledighet av familjeskäl, procentandel av berättigade anställda som tog ut ledighet av familjeskäl och procentandel av berättigade anställda som tog ut ledighet av familjeskäl fördelat på kön samlas in från varje land på årsbasis. |
| S1-16 | Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning) | Procentandel kvinnor i högsta ledningen och i personalstyrkan samt uppgifter om könsbaserade löneskillnader. Rapporteringen av den årliga totala ersättningskvoten täcker tillsvidareanställda och redovisas enligt upplysning 2-7. Beträffande deltidsanställda beräknas lönenivåerna utifrån heltidsekvivalenter (FTE). Den typ av ersättning som förekommer i beräkningarna är grundlönen. |
| S1-17 | Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter | Uppgifterna samlas huvudsakligen in via vår visselblåsarfunktion som kan användas anonymt. För att hantera dessa fall har vi etablerat en särskild visselblåsarkommitté. Vi hanterar visselblåsarfall genom en neutral tredje part på en säker digital plattform, vilket säkerställer anonymitet och förebygger risken för repressalier. |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709876



# S2 Arbetstagare i värdekedjan



Även om vi inte har direkt kontroll över arbetsförhållanden och arbetsrätt utanför vår egen verksamhet strävar vi efter att alla i värdekedjan ska omfattas av ansvarsfulla affärsmetoder. Genom robusta policyer och aktiv kontakt med intressenter strävar vi efter att minimera negativa inverkningar och främja positiva resultat för alla inblandade parter.

## Konsekvenser, risker och möjligheter

**ESRS2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till arbetstagare i värdekedjan**

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

| | | Plats i värdekedjan | | | Tidshorisont | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S2 Arbetstagare i värdekedjan | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Kränkning av mänskliga rättigheter i högrisländer och -kategorier | Negativ inverkan | • | | | • | • | • |

**Kränkning av mänskliga rättigheter i högrisländer och -kategorier**

Även om våra närmaste leverantörer finns i lågrisländer finns det också högriskområden i vår leverantörskedja – till exempel vid inköp av solpaneler och byggmaterial – vilket exponerar oss för risken för potentiella arbetsrättskränkningar.

Trots våra ansträngningar inom tillbörlig aktsamhet (due diligence) kvarstår risken för modernt slaveri, tvångsarbete och osäkra arbetsförhållanden. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt uppströms i värdekedjan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709877



## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

**S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan**
Vår uppförandekod fastställer normer för etiskt beteende medan vår Whistleblower Policy uppmuntrar personalen att anmäla oegentligheter helt konfidentiellt. Se G1-1 för mer information.

Våra Business Partner Principles styrs av vår Business Partner Policy och beskrivs närmare i vår Procurement Manual. Här beskrivs våra förväntningar på affärspartners, inklusive leverantörer, säljare, distributörer, franchisetagare, joint venture-partners, hållbarhetspartners och andra relevanta parter. Vår Business Partner Policy och våra Business Partner Principles ligger i linje med principerna i FN:s Global Compact beträffande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Principerna är obligatoriska för alla leverantörer och finns införlivade i de avtal som leverantörer undertecknar i hela leveranskedjan. Group Procurement Director administrerar koncernövergripande upphandlingar och fastställer riktlinjer för att säkerställa att alla relationer med affärspartners främjar våra mål.

Leverantörerna måste använda sig av ett system med checklistor när de utvärderar risker och gör revisioner. Om en leverantör missköter sig vidtar vi snabba och proportionerliga åtgärder för att minska riskerna och åtgärda problemen. Fokus ligger alltid på att få leverantören att korrigera fel och missförhållanden. Om leverantören inte gör detta säger vi upp avtalet. Utlösande faktorer till uppsägningar av leverantörsavtal inkluderar, men är inte begränsade till, visselblåsarfall, mutor, korruption och arbetsmiljöbrott (hälsa och säkerhet). Lagbrott anmäls till myndigheterna i enlighet med lokal lagstiftning.

Vårt åtagande att bekämpa modernt slaveri i vår egen verksamhet och värdekedja beskrivs i vårt Modern Slavery Act Statement och ligger i linje med principerna i FN:s Global Compact beträffande mänskliga rättigheter, arbetsrätt och miljömässig hållbarhet. Om vi identifierar risker för modernt slaveri tar vi omedelbart kontakt med leverantörerna och ber dem vidta korrigerande åtgärder, eller så säger vi upp avtalet med leverantörer som inte uppfyller kraven (om vi finner det motiverat). Särskilt fokus ligger på leveranskedjan för solpaneler, där det finns kända kopplingar till tvångsarbete. Vi agerar proaktivt genom att uppmuntra leverantörerna att diversifiera sina leveranskedjor och samarbeta med branschpartners kring frågor som tvångsarbete. VD är ansvarig för implementeringen av ovanstående uttalande.

Vårt arbete med att respektera och främja mänskliga rättigheter i hela värdekedjan beskrivs i vårt uttalande om mänskliga rättigheter. Vi har en strikt nolltolerans för tvångsarbete, barnarbete, människohandel och andra kränkningar av de mänskliga rättigheterna. Uttalandet ligger i linje med de tio principerna i FN:s Global Compact beträffande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption, och utgör ett ramverk för tillbörlig aktsamhet (due diligence) som syftar till att förebygga och hantera potentiella negativa inverkningar på de mänskliga rättigheterna. Uttalandet beskriver också våra rutiner för hantering av identifierade risker och bristande regelefterlevnad. VD är ansvarig för implementeringen av ovanstående uttalande.

Policyerna ses över minst två gånger per år eller oftare vid behov. Vi gör detta för att ta höjd för nya risker och rättsliga krav samt säkerställa att policyerna förblir relevanta och effektiva. Policyerna är integrerade i hela verksamheten och vi förväntar oss att leverantörerna håller motsvarande standard. När vi utvärderar leverantörer läggs särskild vikt vid ansvarstagande.

**S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående inverkningar**
Vår upphandlingsprocess främjar transparens, rättvisa och struktur. För att underlätta processen har vi infört ett självskattningsformulär som omfattar miljö, mänskliga rättigheter, affärsetik, finansiell integritet, arbetsrätt, leverantörsstyrning och antikorruption. Upphandlingsprocessen består av en analysfas, en förhandsgranskning och en upphandlingsfas. I alla faser förs en löpande dialog med leverantörerna. Våra Contract Managers sköter kontakterna medan inköpsavdelningen ansvarar för själva avtalet. Personer med operativa befattningar, såsom projektledare och chefer inom fastighetsförvaltningen, ansvarar för avtalsstyrningen.

**Bedömningar.** I upphandlingsfasen gör vi leverantörsbedömningar, följt av återkommande utvärderingar under hela affärsrelationen. Leverantörerna bedöms inom områden såsom soliditet, affärsintegritet, hållbarhet, säkerhet och integritet/GDPR i syfte att minska vår riskexponering och få en hållbar leverantörskedja.

**Högriskkategorier.** En utökad process används vid upphandlingar inom högriskkategorier baserat på produktens, tjänstens och/eller leverantörens karaktär. Group Procurement Director ansvarar tillsammans med CAMSO och GRC Director för att löpande identifiera och uppdatera affärsområden och produktkategorier som bedöms ha en



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709878



förhöjd riskprofil, exempelvis inom områden som miljö, arbetsmiljö (hälsa och säkerhet), mänskliga rättigheter och korruption. Högriskländer identifieras med hjälp av Human Rights Index. Alla upphandlingar inom ramen för den avancerade processen är föremål för återkommande uppföljningar och omvärderingar. Under 2024 implementerade vi ett system med leverantörskontroller som hjälper oss att identifiera och minska potentiella leverantörsrisker som till exempel inblandning i olagliga aktiviteter. Vi vill säkerställa att vi inte indirekt bidrar till korruption eller oetiska affärsmetoder genom samarbeten med parter som är föremål för internationella sanktioner eller har dåligt rykte. Alla leverantörer där våra inköp överskrider 29 000 kr (2 500 euro) måste genomgå granskningen. Granskningen täcker eventuella sanktioner mot företaget och dess verkliga huvudmän, negativ press och personer i politiskt utsatt ställning. Vi gör även kreditprövningar av de största leverantörerna.

**Inspektioner.** Om vi misstänker att en leverantör bryter mot våra Business Partners Principles kan vi göra platsinspektioner för att kontrollera och godkänna efterlevnaden.

**Anmälan och hantering av incidenter.** Incidenter, huvudsakligen de som kan tillskrivas bristande efterlevnad av våra Business Partner Principles, anmäls till den lokala inköpschefen och eskaleras till Group Procurement Director. Lagbrott anmäls till myndigheterna i enlighet med lokal lagstiftning och i samråd med koncernens juridikavdelning och GRC-funktionen. För den som vill vara anonym kan en anmälan göras via visselblåsarfunktionen.

**Utbildningar för att öka medvetenheten hos affärspartners.** Alla lokalkontor har tillgång till en etablerad process med utbildningar och initiativ som hjälper leverantörerna att utvecklas. Vi håller styrningsmöten med leverantörer utifrån storleken på våra inköp, riskprofilen och antalet rapporterade incidenter. Det finns planer på att ta fram en digital utbildning för leverantörerna med utdrag från våra Business Partner Principles beträffande arbetsmiljö, hälsa och säkerhet.

**Transparens och dokumentation.** Avtal, dokumentation från upphandlingen och andra formella interaktioner med leverantörer ska sparas och göras tillgängliga för att säkerställa transparens, spårbarhet, jämförelser och korrekt avtalshantering.

**Förebyggande av sena betalningar.** I Procurement Manual finns det detaljerad information om våra standardavtal och faktureringsvillkor. Standardbetalningsvillkoren är minst 30 dagar från fakturadatum och vi har rutiner som säkerställer att alla fakturor betalas i tid. Betalningsvillkoren är desamma oavsett typen av leverantör. Den fullständiga processen för leverantörsbedömningar beskrivs i diagrammet nedan.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CF-A2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709879

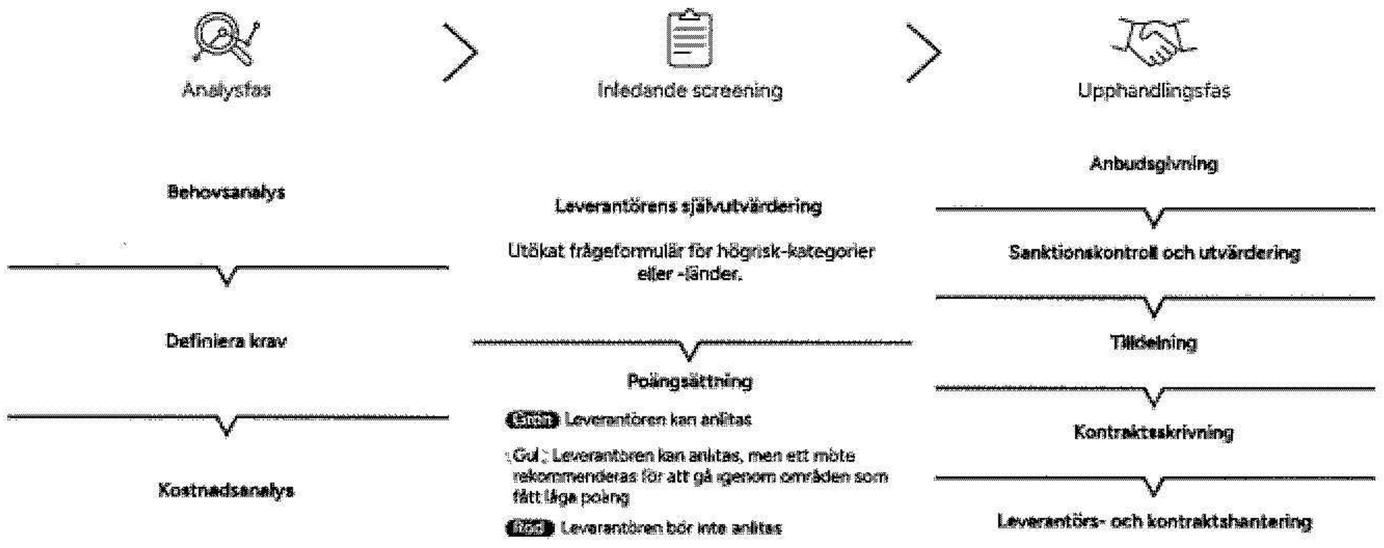


## Process för leverantörsbedömningar

**S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem**

Vi har väl beprövade mekanismer på plats för att hantera negativa inverkningar och vår visselblåsarfunktion möjliggör konfidentiella anmälningar av diskriminering, trakasserier, korruption och policybrott (se G1-1). Eventuell gottgörelse styrs av våra processer för visselblåsning och upphandling, där det finns tydliga steg för hur man utreder anmälda oegentligheter och vidtar korrigerande åtgärder. I samband med gottgörelsen kontaktar vi berörda arbetstagare och relevanta intressenter och prioriterar lösningar som återställer rättigheter och förhindrar upprepning. Våra metoder innefattar skadekompensation, revidering av leverantörsavtal och förbättring av övervakningssystem vid behov.

Revisions- och GRC-kommittén och inköpsfunktionen utövar tillsyn över hur gottgörelse tillämpas, och tillsammans med verksamhetsansvariga övervakar de även implementeringen av åtgärderna. Vi utvärderar regelbundet effektiviteten av våra klagomålsmekanismer genom att följa upp ärendehanteringen.




**S2-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på arbetstagare i värdekedjan, och sätt att hantera riskerna och utnyttja möjligheterna vad gäller arbetstagare i värdekedjan**

**Kränkning av mänskliga rättigheter i högriskländer och -kategorier**

Våra största leverantörer ur ett kostnadsperspektiv är byggföretag inom EU. För den här typen av företag använder vi oss av en standardavtalsmodell, där leverantörerna ansvarar helt för den egna personalens arbetsvillkor. Hållbarhetskrav finns införlivade i alla våra avtal. Alla kontrakterade leverantörer måste underteckna våra Business Partner Principles och säkerställa att även företagen i deras leverantörskedja följer dem.

Under 2023 genomförde vi en omfattande bedömning av väsentliga risker för mänskliga rättigheter och identifierade områden med hög påverkan, exempelvis solpaneler och byggmaterial. Vi har även identifierat riskkategorier och riskländer i den globala leverantörskedjan och vidtar extra åtgärder vid inköp från dessa länder eller kategorier i form av ytterligare screeningfrågor, dialoger och handlingsplaner. Denna bedömning var fortsatt giltig under 2024 och vägleder oss i det dagliga arbetet.

Inköpsstrategier, hantering och beslut bygger på återkoppling från anställda som har direktkontakt med leverantörerna. I Tyskland har vi regelbundna möten med fastighetsskötare och projektledare för att bilda oss en uppfattning om leverantörerna, granska deras metoder och utvärdera kvaliteten och effektiviteten i relationen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;202507170988O



## Resultat, mått och mål

**S2-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras med koppling till arbetstagare i värdekedjan**

Heimstaden Bostad har ett mål att 100% av bolagets kontrakterade affärspartners undertecknar Business Partner Principles (BPP), med en nuvarande andel undertecknade på 56%. Denna siffra speglar det faktum att många av avtalen härrör från en tid då inkluderingen av bolagets uppförandekod eller BPP ännu inte var ett standardkrav. För äldre avtal kan dokumentationen för att dessa principer följs därför vara mindre omfattande, och i vissa fall är registreringen av undertecknare begränsad.

För att komma till rätta med detta gap och öka andelen undertecknade avtal har Heimstaden Bostad stärkt samtliga onboardingprocesser. Alla nya leverantörskontrakt använder nu Heimstaden Bostads standardiserade mallar som bygger in BPP som en obligatorisk komponent. Dessutom genomför nya leverantörer en självutvärdering under onboarding, vilken kräver att de uttryckligen godkänner bolagets BPP. Dessa åtgärder säkerställer att partnerskap överensstämmer med bolagets hållbarhetsmål och möjliggör framsteg mot att nå målet om 100%. Under 2024 upprätthöll Heimstaden Bostad giltiga avtal med 1 379 leverantörer, varav 778 har undertecknat BPP, antingen under rapportperioden eller tidigare.

100% av Heimstaden Bostads nya leverantörer screenas antingen via en självutvärdering eller, i de fall leverantörer inte fullföljer självbedömningen, via en skrivbordsundersökning för att samla in nödvändig information. Det innebär att söka efter relevant data på leverantörernas webbplatser, inklusive deras uppförandekod, hållbarhetsrapporter, ledningssystem och processer för uppföljning av krav på leverantörsnivå. För ytterligare information, se avsnitt S2. Utmaningar kan uppstå med leverantörer i Tjeckien och Polen, särskilt mindre tjänsteleverantörer, på grund av begränsad online-närvaro.

Trots detta gör Heimstaden Bostad noggranna sökningar för att bedöma risker och säkerställa efterlevnad av relevanta hållbarhetsstandarder.

Allt eftersom processerna utvecklas strävar bolaget efter att säkerställa att samtliga leverantörer slutför självutvärderingen och förbättrar uppföljningarna.

NYA LEVERANTÖRER MED RAMAVTAL (ENHETSSPECIFIKT)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Antal nya leverantörer[1] med ramavtal | 93 | 58 |
| varav granskade[2] | 100% | 100% |

*Det finns inga betydande förändringar i leverantörsled eller i leverantörsrelationer, inklusive val och uppsägning av leverantörer. Uppgifterna samlas in på årsbasis.*
*[1] Nya leverantörer som granskats avseende miljöpåverkan och Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan (Sverige, Norge, Danmark)*
*[2] Baserat på skrivbordsundersökningar*

## Redovisningsprinciper

| Upplysningskrav i ESRS | Datapunkt/mått | Redovisningsprincip |
|---|---|---|
| Enhetsspecifikt mått | Business Partner Principles | Antal och procentandel av kontrakterade leverantörer som har undertecknat Business Partner Principles ute i länderna konsolideras och divideras med det totala antalet kontrakterade leverantörer under 2024. |
| Enhetsspecifikt mått | Nya leverantörer som granskades avseende social påverkan | Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan beräknas utifrån antalet granskade nya leverantörer med ramavtal. |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709881



# S4 Konsumenter och slutanvändare



Vi strävar efter att erbjuda omtänksamma boenden (Friendly Homes) och tillgodose hyresgästernas behov och förväntningar. Fokus ligger på att förbättra kundupplevelsen och främja inkluderande boendelösningar. Hyresgästerna påverkas av faktorer såsom dataskydd, hälsa och säkerhet samt social integration. Genom att väga in dessa faktorer minskar vi de potentiella riskerna och de negativa inverkningarna. Vi skapar även möjligheter till mervärde för hyresgästerna, vilket ökar trivseln och förtroendet.

## Konsekvenser, risker och möjligheter

**ESRS2 SBM-3 – Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till konsumenter och slutanvändare**

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

| | | Plats i värdekedjan | | | Tidshorisont | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S4 Konsumenter och slutanvändare | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Dataskydd och dataintrång | Risk | | | • | • | • | • |
| Risker för fysisk hälsa och säkerhet | Negativ inverkan | | | • | • | • | • |
| Inkluderande bostäder | Positiv inverkan | | | • | • | • | • |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709882



**Dataskydd och dataintrång**
Underlåtenhet att följa dataskyddslagar som GDPR kan leda till böter och skada vårt anseende. Vår affärsmodell innebär att vi hanterar känsliga uppgifter om hyresgästerna, och vi åläggs därmed ansvaret att upprätthålla höga standarder för dataskydd och integritet. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

**Risker för fysisk hälsa och säkerhet**
Om vi inte bedriver regelbundet underhåll, eller om vi använder oss av skadliga byggmaterial, kan detta få negativa inverkningar på hyresgästernas hälsa och säkerhet. Underlåtenhet att följa strikta normer kan leda till fysisk skada eller exponering för farliga förhållanden, vilket i sin tur kan leda till ökad vakansgrad, missnöje bland hyresgästerna och skada vårt anseende. Denna negativa inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

**Inkluderande bostäder**
Vi kan ha en positiv inverkan på den sociala integrationen genom att erbjuda inkluderande bostadskontrakt till utsatta grupper. Genom att integrera social inkludering i affärsmodellen kan vi öka hyresgästernas lojalitet och stärka varumärkets anseende. Denna positiva inverkan föreligger på kort, medellång och lång sikt nedströms i värdekedjan.

## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

### S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare

I vår **Privacy Policy** och **Privacy Manual** fastställs vägledande principer för hur vi ska stärka dataskyddsrutiner, säkerställa regelefterlevnad, hantera skyldigheter kring dataskydd och minimera riskerna. Här definieras en enhetlig uppsättning principer som säkerställer att personuppgifter används på ett transparent och rimligt sätt, endast för specifika syften, med noggrannhet, minsta möjliga datainsamling och med fastställda lagringstider.

Personuppgifter granskas och uppdateras vid behov, med lagringstider fastställda i alla relevanta system för att säkerställa att uppgifterna inte sparas längre än nödvändigt. Policyn innehåller rutiner för hur man hanterar konflikter mellan policykrav, handböcker och inhemsk lagstiftning samt mekanismer som säkerställer att hyresgäster kan utöva sina rättigheter. Vi skyddar personuppgifter i enlighet med GDPR och andra tillämpliga lagar med säkerhetsprotokoll, inklusive kryptering, åtkomstkontroll och ett ramverk för incidenthantering.

Chief Legal Officer (CLO) har med Co-CEO:s godkännande utsetts till koncernens policyägare och kan därmed utöva tillsyn över personuppgiftsbehandlingen och delegera administrationen till Group Legal Privacy-teamet. På landsnivå agerar den lokala Head of Legal & GRC (eller ekonomifunktionen om sådan saknas) som landsägare och ansvarar för regelefterlevnad, implementering och övervakning av efterlevnad. I enlighet med Privacy Manual delas ansvaret på koncernnivå mellan funktionsägarna, med stöd av koncern- och landsledning för regelefterlevnad och ansvarstagande.

Våra **Business Partner Principles** anger vilka förväntningar vi har på våra leverantörer och partners och lyfter fram hållbarhet, etiska inköp och kvalitetsmaterial som förutsättningar för att kunna erbjuda hälsosamma och trygga boendemiljöer, medan vår **uppförandekod** sätter upp ramarna för etiskt beteende gentemot hyresgästerna (se G1-1).

### S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående inverkningar

Genom att främja öppen kommunikation, införa välstrukturerade kontaktvägar och svara på feedback kan vi förbättra boendeupplevelsen för hyresgästerna och bidra till lokalsamhällena där vi verkar.

För att bättre förstå kundernas förväntningar och upplevelser samt hitta förbättringsområden gör vi regelbundna **kundnöjdhetsundersökningar**, bland annat en stor årlig undersökning och kortare enkäter kopplade till viktiga milstolpar i kundens livscykel.

Vi anordnar **lokala evenemang och aktiviteter** som främjar gemenskap och leder till omtänksamma bostadsområden. Målet är att skapa grannsämja och underlätta hyresgästernas kontakt med oss, varandra och lokalsamhället.

Vi använder **digitala verktyg** för att ge hyresgästerna tillgång till vår service. Exempel på detta är det digitala hjälpcentrat och kundchatten. Den digitala kundportalen MyHome finns på de flesta av våra marknader och ger hyresgästerna enkel tillgång till information om det egna hemmet. De kan också felanmäla problem i bostäderna och de gemensamma utrymmena.

Vi håller hyresgästerna uppdaterade om praktisk information och olika initiativ via våra **kommunikationskanaler**, bland annat i form av nyhetsbrev, kundportal och broschyrer vid in- och utflyttning.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709883



Group Director Brand and Communications och Group Director Customer Care and Insights utövar tillsyn över vår kontaktstrategi och ser till att hyresgästernas synpunkter integreras i strategi och planer. Vi utvärderar effektiviteten i vårt kontaktarbete genom att analysera undersökningsresultat, följa upp kundnöjdhet och läsa feedback.

### S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem

Tack vare visselblåsarverktyget kan hyresgästerna göra konfidentiella anmälningar utan risk för repressalier (se G1-1). Hyresgäster kan också anmäla problem eller väcka förslag via våra kundnöjdhetsundersökningar, MyHome-portalen eller direkt till kundtjänst via e-post, telefon eller chatt. Särskilda svarsteam är utbildade i effektiv klagomålshantering och ser till att problemen åtgärdas så fort som möjligt på ett transparent och ansvarsfullt sätt.

### S4-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera riskerna och utnyttja möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

#### Dataskydd och dataintrång

Vi identifierar och dokumenterar den rättsliga grunden för alla aktiviteter som rör behandling av personuppgifter. Personuppgifter behandlas på ett rimligt och transparent sätt och hyresgästerna informeras om sina rättigheter (se S4-1). Genom att begränsa mängden och lagringstiden för personuppgifter minskar vi riskerna och förbättrar effektiviteten.

Vi gör regelbundet riskbedömningar för att identifiera och minska risken för dataintrång. Vi har rutiner för att hantera dataintrång och kritiska incidenter rapporteras omgående till integritetsgruppen på juridikavdelningen; vid behov kommuniceras de även till relevanta myndigheter och berörda personer. Avvikelser rapporteras till koncernens funktionsägare eller landsägare medan kritiska ärenden eskaleras till integritetsgruppen på juridikavdelningen och chefsjuristen. Åtgärder vidtas vid behov och återkommande frågor följs upp för att säkerställa att vi har en heltäckande riskhantering.

Landsägare bidrar till löpande förbättringar via lokala integritetsforum medan koncernens funktionsägare samarbetar kring högprioriterade integritetsrisker via verkställande GRC- och internkontrollskommittén. Genom att dela upp arbetet förbättras vår förmåga att hantera risker på ett effektivt sätt.

Alla anställda genomgår en dataskyddsutbildning var 18:e månad för att säkerställa regelefterlevnad. Ytterligare utbildningar kan ges på lokal nivå utifrån specifika riskbedömningar. Utbildningen täcker viktiga sekretessrutiner, datahantering och regelefterlevnad. Vi följer noga upp att alla i organisationen slutför sina utbildningar.

Under 2024 inledde vi ett dataskyddsprojekt på samtliga marknader i syfte att identifiera lokala risker i samband med efterlevnaden av GDPR och andra integritetslagar. Vi har även uppdaterat och anpassat vår cookie- och bannerpolicy till att gälla för alla marknader.

#### Risker för fysisk hälsa och säkerhet

Vi följer gällande lagstiftning och alla riktlinjer från myndigheter. Våra fastighetsskötare utbildas två gånger om året i första hjälpen, säkerhetsrutiner och riskhantering. De har en viktig roll att spela i skyddet av hyresgästerna då de befinner sig ute i fastigheterna på daglig basis för att se till så att brandskyddet fungerar, att korridorerna är fria från bråte, att avfallet sorteras på rätt sätt (inklusive farligt avfall) och att belysning och installationer fungerar. De inspekterar även lekplatser, grönområden och omgivningar för att skapa trygga och trivsamma miljöer. På vintern röjer de snö och is för att minimera risker.

Vi samarbetar med kommuner och andra fastighetsägare kring trygghetsfrågor i våra bostadsområden, och på vissa ställen har vi infört extra övervakning eller vakter för att garantera att inga incidenter inträffar. Vi anlitar säkerhetsföretag på alla marknader för att hantera trygghetsincidenter i våra fastigheter utanför kontorstid.

Dessa ansvarsområden faller under fastighetsförvaltningen. Resultatet följs upp genom regelbundna inspektioner av fastigheterna, kundnöjdhetsundersökningar och efterlevnadskontroller.

#### Inkluderande bostäder

Vi har en positiv inverkan på våra lokalsamhällen genom att verka för social integration. Vi samarbetar med kommuner och organisationer för att erbjuda bostäder till utsatta grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden. Dessutom engagerar vi oss i lokala samhällsinitiativ såsom läxhjälp, krisboenden och stöd till flyktingar. I Sverige fortsätter vi att arbeta med vår nollvision för vräkningar 2030 i samarbete med utvalda kommuner.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709884



## Resultat, mått och mål

**S4-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras med koppling till konsumenter och slutanvändare**

Vi har satt upp mål för 2026 avseende: Kundundersökning – Serviceindex (betyg: 80%), Kundundersökning – Tar kunden på allvar (betyg: 86%), Kundundersökning – Trygghet (betyg: 80%). Vi siktar också på att ha 5 000 inkluderande bostadskontrakt senast 2026.

Resultaten från 2024 års Customer Score Card visar stabila positiva trender på flera nyckelmarknader. Vårt 'Serviceindex' har ökat i Tjeckien, Norge, Storbritannien och Polen, vilket återspeglar vårt engagemang för att leverera tjänster av hög kvalitet. Även betyget 'Tar kunden på allvar' har ökat i Danmark, Norge och Finland, vilket visar att vårt arbete för förbättrad serviceleverans, kommunikation och lyhördhet ger positiva resultat.

Tryggheten har ökat i Tjeckien och Norge som ett resultat av renoveringar av källare och dörrar i Tjeckien, samt nya säkerhetskameror och uppgraderade dörrlås i Norge.

För att förbättra betygen i Tyskland och Nederländerna uppdaterar vi ärendehantering och kundsupport genom ökad digitalisering och självbetjäningslösningar, bland annat genom MyHome-kundportalen och en AI chatbot vilket lägger en stark grund för fortsatta framsteg. Genom att agera på kundernas återkoppling fortsätter Bolaget förbättra kundupplevelsen och leverera omtänksamma boenden (Friendly Homes).

KUNDBETYG (ENHETSSPECIFIK)

Serviceindex (skala 0–100)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Totalt (viktat medelvärde)[1]** | **71,3** | **73,6** |
| Sverige | 76,5 | 76,9 |
| Tyskland | 51,5 | 58,4 |
| Danmark | 72,8 | 73,4 |
| Nederländerna | 62,2 | 65,2 |
| Tjeckien | 72,6 | 71,1 |
| Norge | 79,1 | 76,5 |
| Storbritannien | 78,1 | 75,2 |
| Polen | 87,5 | 84,5 |
| Finland | 76,4 | 75,4 |

[1] *Målet är 80% senast 2026*

Tar kunden på allvar (skala 0–100)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Totalt (viktat medelvärde)[1]** | **73,8** | **77,3** |
| Sverige | 80,6 | 82 |
| Tyskland | 43,1 | 52,4 |
| Danmark | 73,9 | 72,9 |
| Nederländerna | 55,4 | 63,5 |
| Tjeckien | 78,6 | 79 |
| Norge | 85,8 | 84,6 |
| Storbritannien | 75,9 | 80,1 |
| Polen | 89,3 | 91,4 |
| Finland | 75,7 | 74,1 |

[1] *Målet är 86% senast 2026*

Trygghet (skala 0–100)

| Security score (scale 0–100) | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Totalt (viktat medelvärde)[1]** | **73,6** | **74,9** |
| Sverige | 77,4 | 76,6 |
| Tyskland | 58,7 | 66,1 |
| Danmark | 77,8 | 79 |
| Nederländerna | 69,5 | 74,1 |
| Tjeckien | 70,9 | 68 |
| Norge | 76,4 | 74,7 |
| Storbritannien | 82,1 | 81,1 |
| Polen | 90,1 | 90,8 |
| Finland | 75,3 | 76,7 |

[1] *Målet är 80% senast 2026*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709885



MÅL OCH UPPFÖLJNING FÖR LOKALSAMHÄLLEN (KONCERNOMFATTANDE, ENHETSSPECIFIK)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Totalt antal inkluderande bostadskontrakt[1] | 4 977 | 4 691 |
| varav sociala kontrakt | 2 889 | 2 660 |
| varav affordable housing-kontrakt | 2 088 | 2 031 |
| Andel reglerade intäkter för bostäder | 58% | 57% |

[1] *Inkluderande bostadskontrakt redovisas endast för relevanta marknader. Målet är 5 000 senast 2026.*

## Redovisningsprinciper

| Upplysningskrav i ESRS | Datapunkt/mått | Redovisningsprincip |
|---|---|---|
| Enhetsspecifikt mått | Kundbetyg | Kundnöjdhetsundersökningen genomförs en gång om året i samtliga länder. Undersökningsplattformen sammanställer data inom områdena Serviceindex (skala 0–100), Tar kunden på allvar (skala 0–100) och Trygghet (skala 0–100). Den redovisade procentsatsen motsvarar andelen kunder som gav betyget "nöjd" eller "mycket nöjd". |
| Enhetsspecifikt mått | Inkluderande bostads-kontrakt | Inkluderande bostadskontrakt omfattar affordable housing-kontrakt och sociala kontrakt. Data samlas in kvartalsvis i alla länder via olika system och sammanställs sedan på en digital plattform för användning i hållbarhetsredovisningen. Siffrorna redovisas för relevanta länder. |
| Enhetsspecifikt mått | Sociala kontrakt | Hyreskontrakt som upprättas i samarbete med kommuner eller ideella organisationer som specifikt riktar sig till utsatta personer som står långt från bostadsmarknaden, till exempel hemlösa, nyanlända invandrare eller personer med funktionsnedsättningar. Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Tjeckien och Finland lämnar information om sådana kontrakt. |
| Enhetsspecifikt mått | Affordable housing-kontrakt | Kontrakt där myndigheterna reglerar maximal hyra samt maximal inkomstnivå för hyresgästerna. Nederländerna och Storbritannien lämnar information om sådana kontrakt. |





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709886



# Bolagsstyrningsinformation




## G1 Ansvarsfullt företagande

Företagets värderingar, kultur och strategi understryker vikten av att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt i enlighet med högsta etiska standarder. Om företagsansvaret inte tas på allvar kan det leda till ökad risk för överanvändning av naturresurser, kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan, arbetsplatsolyckor och utmaningar i att attrahera talanger. Integritet är viktigt för oss och vi följer gällande lagar och förordningar. Vi strävar efter en stark efterlevnadskultur med regelbundna utbildningar och medvetandehöjande initiativ.

### Konsekvenser, risker och möjligheter

**ESRS 2 SBM-3 Väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell kopplat till ansvarsfullt företagande**

Under den dubbla väsentlighetsbedömningen identifierades följande inverkningar, risker och möjligheter:

| | | Plats i värdekedjan | | | Tidshorisont | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G1 Ansvarsfullt företagande | | Uppströms | Egen verksamhet | Nedströms | Kort sikt | Medellång sikt | Lång sikt |
| Korruption och mutor | Risk | • | • | • | • | • | • |
| Kontakt med politiska intressenter | Möjlighet | | • | | • | • | • |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709887

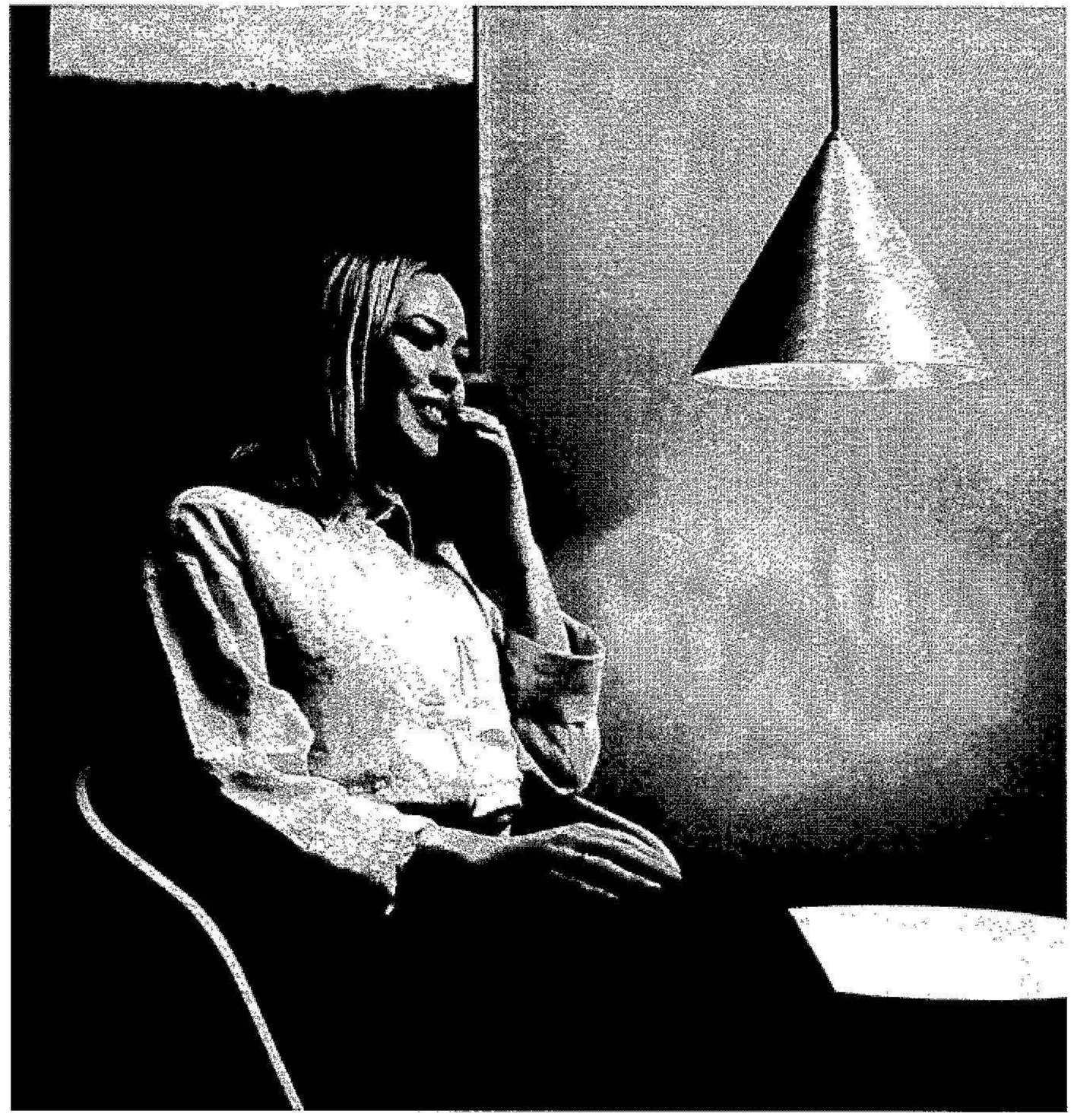


### Korruption och mutor

Några av länderna som vi är verksamma i ligger relativt högt upp i korruptionsindex, till exempel Tjeckien och Polen, vilket indikerar en högre risknivå. Dessutom är fastighetssektorn i sig exponerad för affärsetiska incidenter genom det höga antalet kontakter med både statliga och kommunala tjänstemän och en leverantörskedja med många utländska arbetstagare. Mut- eller korruptionsincidenter kan leda till böter, andra rättsliga följder och försämrat rykte, vilket i sin tur undergräver affärsrelationerna med kunder, leverantörer och andra intressenter. Denna risk anses vara systemisk för branschen och de länder som avses. Denna risk föreligger på kort, medellång och lång sikt i alla delar av värdekedjan.

### Kontakt med politiska intressenter

Vi verkar på marknader som i hög grad påverkas av politiska beslut, inklusive frågor såsom hyresregleringar, beskattning, fastighetsutveckling och miljökrav. Vi ser finansiella möjligheter i politiskt engagemang. Därför vill vi vara delaktiga i lagstiftningsprocesser som påverkar fastighetsbranschen och proaktivt hantera risker med koppling till lagändringar och politiska beslut som rör till exempel skatteincitament för fastighetsutveckling, renovering, förnybar energi och energieffektivitet. Genom att odla goda relationer med relevanta politiska intressenter har vi större möjlighet att påverka möjligheten till nyproduktion och utveckling av det befintliga beståndet. Denna möjlighet föreligger på kort, medellång och lång sikt i vår egen verksamhet.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709888



## Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter

### G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur

Vår inställning till ansvarsfullt företagande är fast förankrad i vårt ramverk för styrning och beskriver hur vi gör affärer samt vilka förväntningar vi har på leverantörer och affärspartners. En detaljerad översikt över ramverket finns i avsnittet om bolagsstyrning på sidan 58.

År 2019 skrev Heimstaden under FN:s Global Compact och åtog sig att följa de tio principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och antikorruption. Åtagandet gäller även Heimstaden Bostad.

#### En kultur som präglas av integritet

Vi anser att beslut som rör affärsetik måste fattas på toppnivån. Revisions- och GRC-kommittén utövar tillsyn över styrning, risk och efterlevnad (GRC). Den utvärderar lämpligheten och effektiviteten av vårt ramverk för styrning och övervakar implementeringen av riskreducerande åtgärder. Revisions- och GRC-kommittén övervakar också efterlevnaden av uppförandekoden och de anmälningar som inkommer via visselblåsarfunktionen.

Koncernledningen ansvarar tillsammans med GRC-funktionen för att implementera uppförandekoden och främja en kultur som präglas av integritet. GRC-frågor avhandlas under kvartalsvisa möten mellan de lokala ledningsgrupperna och koncernledningen, och man följer då upp framstegen i varje region. Alla lokala marknader har en representant för Legal & GRC som hanterar implementeringen, antingen som en separat funktion eller som en del av ekonomifunktionen.

Särskilt fokus läggs på relationer med offentliganställda tjänstemän, då dessa utgör en större risk. Vi kontrollerar att all lobbyverksamhet som utförs å våra vägnar sker på ett lämpligt sätt. All politisk lobbyverksamhet, kontakter och möten ska genomföras på ett transparent sätt utan koppling till ekonomiska bidrag.

#### Uppförandekod

Bolgets uppförandekod innehåller etiska riktlinjer för hur vi ska bedriva vår verksamhet. Den bekräftar vårt engagemang för lika möjligheter och vår nolltolerans mot alla former av brottslighet, korruption, bedrägeri, mutor, penningtvätt, intressekonflikter, integritetskränkningar, konkurrensbegränsande åtgärder, insiderhandel, brott mot mänskliga rättigheter, dålig arbetsmiljö, trakasserier och repressalier. Uppförandekoden beskriver också bolagets ansvar för att bedriva en transparent verksamhet och skydda personuppgifter. Den speglar bolagets engagemang för miljö och klimat samt den roll vi spelar för lokalsamhällen och den ekonomiska tillväxten. Den följer FN:s vägledande principer och ILO:s deklaration.

Uppförandekoden gäller för alla som arbetar för och med bolaget; anställda, styrelseledamöter, konsulter, agenter, affärspartners och andra parter som agerar å bolagets vägnar. Uppförandekoden kompletteras med detaljerade policyer, handböcker, riktlinjer och rutiner.

Brott mot uppförandekoden kan leda till ett enskilt disciplinärt samtal, varning, omplacering eller, i allvarliga fall, uppsägning. Alla incidenter som berör korruption och annan olaglig verksamhet åtgärdas omedelbart och resulterar i en anmälan till relevanta myndigheter när lagen så kräver. Överträdelser kan också leda till uppdaterade och/eller nya interna styrdokument eller uppdaterad och/eller ytterligare utbildning inom ett relevant policyområde. Rutiner för intern kontroll kan också komma att implementeras eller uppdateras.

Uppförandekoden granskas av revisions- och GRC-kommittén. Styrelsen äger och godkänner alla ändringar i uppförandekoden när den ses över och uppdateras i enlighet med lagändringar och interna behov. En uppdaterad version godkändes av styrelsen under 2024.

#### Visselblåsning

Heimstaden Bostad har en visselblåsarfunktion där anställda, kunder och externa intressenter kan anmäla eventuella oegentligheter, olagliga handlingar och brott mot vår uppförandekod. Systemet ägs och hanteras av en neutral tredje part. Vår Whistleblower Policy anger hur rapporterade fall ska behandlas, följas upp och kommuniceras.

Under 2024 flyttades visselblåsarfunktionen från People & Culture till GRC-funktionen. Vi genomförde en intern informationskampanj som förklarade hur processen går till och hur ärenden hanteras, betonade ledningens strävan efter etiska affärsmetoder och delade vanliga frågor och svar för att underlätta förståelsen. Relevanta utbildningar kommer att anordnas på alla ledningsnivåer och för personer som hanterar dessa ärenden under första kvartalet 2025.

Under 2024 utreddes 9 ärenden som inkommit via visselblåsarsystemet som potentiella brott mot uppförandekoden, varav 8 har stängts och 1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709889



fortfarande är under utredning. All visselblåsning och relaterade incidenter rapporteras till styrelsen på kvartalsbasis.

Visselblåsare åtnjuter skydd mot alla former av repressalier, diskriminering eller disciplinära åtgärder, enligt EU:s regelverk. Vi tolererar inte någon form av vedergällning – inklusive särbehandling, degradering, avstängning eller förlust av förmåner – mot någon som i god tro anmält ett potentiellt missförhållande eller hjälpt till i en utredning. Vår externa visselblåsarkanal möjliggör anonyma anmälningar. Alla anmälningar hanteras konfidentiellt och delas med så få berörda personer som möjligt, i enlighet med våra riktlinjer för visselblåsning.

### Utbildning och uppföljning

Utbildning och medvetandehöjande aktiviteter är viktiga för att främja en kultur som präglas av integritet och skapa en gemensam förståelse för vad som förväntas av de anställda. Vårt People & Culture-team ansvarar för att utbilda de anställda i vår uppförandekod, kultur och värderingar samt i hur man anmäler oegentligheter med hjälp av våra verktyg för visselblåsning och medarbetarundersökningar. GRC-funktionen ansvarar för uppdateringar av uppförandekoden och relevanta läromedel.

Vi genomför obligatoriska digitala kurser var 18:e månad och People & Culture tillhandahåller workshopmaterial till cheferna med fokus på affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor. Nyanställda skriver under uppförandekoden under introduktionen och genomgår obligatorisk utbildning under sin första månad på jobbet. Alla anställda måste skriva under uppförandekoden på nytt en gång om året. Även styrelsen måste skriva under koden en gång om året. Under 2024 lanserade vi korta kurser om intressekonflikter och visselblåsning i samband med implementeringen av ett register över intressekonflikter.

Chefer ansvarar för att deras team har korrekt utbildning och information, medan People & Culture övervakar genomförandegraden kvartalsvis eller oftare på begäran eller vid behov.

### Betalningar

I Procurement Manual finns det detaljerad information om våra standardavtal och faktureringsvillkor. Standardbetalningsvillkoren är minst 30 dagar från fakturadatum och vi har rutiner som säkerställer att alla fakturor betalas före angivet sista betalningsdatum. Betalningsvillkoren är desamma oavsett typen av leverantör. För närvarande finns det inga öppna inkassoärenden riktade mot företaget.

### G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Vi har nolltolerans för mutor och korruption, vilket beskrivs i vår Anti-Corruption Policy och understryks i vår uppförandekod. I linje med vårt engagemang för FN:s Global Compact vidtar vi aktivt antikorruptionsåtgärder inom vårt system för regelefterlevnad, vilket omfattar interna policyer och hela vår värdekedja. Utöver ramverket för styrning omfattar vårt fullständiga ramverk för antikorruption även följande:

- Riktlinjer för gåvor och representation
- Auktoriseringsmatriser för koncernen och länderna
- Group Accounting Manual
- Frågeformuläret Know Your Counterparty
- Procurement Manual
- Riktlinjer för medlemskap, sponsring, hållbarhetspartnerskap och donationer

GRC-funktionen ansvarar för vår Anti-Corruption Policy och för implementeringen av Anti-Corruption Manual. Policyn godkänns av Co-CEO.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709890



Koncernfunktionerna, och i synnerhet investeringsteamen, är exponerade för specifika risker relaterade till insiderhandel och sekretess. Två utbildningar genomfördes under 2024 för att säkerställa att relevanta medarbetare informerades om vår policy, handbok och riktlinjer för insiderhandel.

Vår Anti-Corruption Due Diligence Process kan sammanfattas på följande sätt:

1. **Policyåtagande.** Under 2024 uppdaterade vi vår Anti-Corruption Policy och tog fram en ny Anti-Corruption Manual. Group Director GRC har fått i mandat från CLO att administrera Anti-Corruption Policy och implementera Anti-Corruption Manual i hela koncernen.
2. **Business Partner Principles.** Under 2024 uppdaterade vi våra Business Partner Principles, som måste undertecknas av alla affärspartners och leverantörer, och som täcker alla former av korruption och specificerar representation och gåvor, sanktioner, informationshantering, bedrägeri och penningtvätt samt skydd av personuppgifter.
3. **Utbildningar för anställda.** Alla anställda måste genomgå vår obligatoriska utbildning om mutor och korruption vid anställningstillfället och därefter var 18:e månad. Utbildningen beskriver förväntade beteenden, ger exempel på affärssituationer där det föreligger risk för mutor eller korruption, belyser dilemman och avslutas med ett test där de anställda får visa vad de lärt sig. Vi erbjuder ytterligare utbildningar till specifika riskutsatta funktioner. Under 2024 anordnades utbildningar om intressekonflikter riktade till ledningen, People & Culture och landscheferna. Vi har också anordnat utbildningar om intressekonflikter, visselblåsning och hållbarhet riktade till personal, ledning och styrelse. CLO och Group Director GRC ansvarar för att det finns aktuellt utbildningsmaterial.
4. **Övervakningsmekanism för leverantörer och andra affärspartners.** Vi har nolltolerans mot att göra affärer med personer, juridiska personer, länder eller regioner som är föremål för sanktioner. För att minimera motpartsrisken gör vi KYC-kontroller (Know Your Counterparty) och sanktionskontroller av våra affärspartners, hyresgäster och andra tredjeparter. Alla affärspartners måste underteckna våra Business Partner Principles och alla strategiska leverantörer och entreprenörer genomgår en bedömning, se S2-5. I Norge genomförs en separat bedömning i enlighet med den norska Åpenhetsloven (öppenhetslagen).
5. **Upptäckande av korruptionsrisker.** Korruptionsrisker ingår i vårt riskhanteringsverktyg och uppdateras kvartalsvis av relevanta länder, funktioner och ledningsgrupper i enlighet med vår Risk Policy och Risk Manual. Den uppdaterade riskbilden för länderna granskas och diskuteras under ledningens kvartalsgenomgång av verksamheten och den övergripande riskbilden presenteras varje halvår för revisions- och GRC-kommittén och för styrelsen.
6. **Förfarande för hantering av korruptionsfall.** Vi ber alla anställda, entreprenörer och leverantörer att anmäla eventuella farhågor om mutor eller korruption via vårt oberoende visselblåsarsystem, se G1-1.

**G1-3 FÖREBYGGANDE ARBETE MOT, OCH UPPTÄCKT AV, KORRUPTION OCH MUTOR**

| | Chefer | Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan | Andra arbetstagare |
|---|---|---|---|
| **Utbildningens omfattning** | | | |
| Totalt | 100% | 100% | 100% |
| Totalt som fått utbildning[1] | 96% | 100% | 94% |
| **Frekvens** | | | |
| 18 månader | x | x | x |
| **Ämnen i utbildningen** | | | |
| Hur korruption definieras | x | x | x |
| Policy | x | x | x |
| Rutiner vid misstanke/upptäckt | x | x | x |

[1] *Utbildningen om korruption och mutor lanserades i december 2023 och är giltig i 18 månader, vilket ger anställda gott om tid att genomföra den. Som ett resultat av detta inkluderar de redovisade siffrorna även de som genomfört utbildningen i december 2023*

Utbildningen i korruption och mutor är tillgänglig online till 100%. År 2024 deltog cirka 200 anställda i Tjeckien i klassrumssessioner.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709891



## Resultat, mått och mål

### G1-4 Fall av korruption och mutor

G1-4 BEKRÄFTAT FALL AV KORRUPTION ELLER MUTOR

| | 2024 |
|---|---|
| Antalet fällande domar för brott mot lagar mot korruption och mutor | 0 |
| Antalet böter för brott mot lagar mot korruption och mutor | 0 |
| Antalet bekräftade fall då egna arbetstagare har avskedats eller ålagts disciplinåtgärder för korruptions- eller mutrelaterade incidenter | 0 |
| Antalet bekräftade fall som rör avtal med affärspartner som har sagts upp eller inte förnyats på grund av brott relaterade till korruption och mutor | 0 |
| Antal anmälda fall av korruption eller mutor i samtliga visselblåsarfall | 0 |

### G1-5 Politiskt inflytande och lobbyverksamhet

Vi engagerar oss politiskt för att främja och skydda våra intressen när det gäller lagstiftning, bestämmelser och politiska beslut. Vi engagerar oss både direkt, genom kommunikation med beslutsfattare, och indirekt, genom medlemskap i branschorganisationer och andra förmedlande organisationer vars verksamhet kan påverka politik, lagar och bestämmelser. Under 2024 uppgick medlemsavgifterna i lobbyorganisationer (definierat som medlemsskap i branschorganisationer) till 4 314 461 kr.

Genom att dela med oss av vår expertis och insikter till intressenter såsom regeringstjänstemän, riksdagsledamöter och lokala myndigheter, bidrar vi till relevanta diskussioner och välgrundade beslut.

Vi upprätthåller en strikt politisk neutralitet och ger inte ekonomiskt stöd till politiska partier, politiskt motiverade organisationer eller enskilda politiker, inte ens i länder där sådant stöd är tillåtet och reglerat i lag. Om odemokratiska politiska rörelser vidtar åtgärder som strider mot Parisavtalet, våra värderingar eller uppförandekoden, kommer landscheferna att utvärdera behovet av bredare engagemang eller begränsande åtgärder och involvera CLO och CEO vid behov. Group Director Brand and Communication ansvarar för genomförandet av vår politiska påverkans- och lobbyverksamhet och rapporterar varje månad till koncernledningen och styrelsen.

Heimstaden Bostad är inte registrerat i EU:s insynsregister eller motsvarande insynsregister i någon medlemsstat. Vi har inte bedrivit någon lobbyverksamhet eller liknande arbete riktat mot EU:s tillsynsmyndigheter under 2024.

#### Huvudfrågor och vår ståndpunkt

Investeringar i fastigheter och bostäder är långsiktiga till sin natur. Fastighetsbranschen påverkas sällan av konjunkturförändringar. Det är en bransch med låg risk som göds av starka demografiska trender. Vi förespråkar tydliga och okomplicerade lagar och bestämmelser som ger bättre transparens och förutsägbarhet för investerare i fastighetssektorn. Vi anser att regleringar ska göras genom breda överenskommelser som främjar stabilitet och en långsiktig och transparent vision för hållbar tillväxt som tar hänsyn till sociala och miljömässiga utmaningar.

Detta perspektiv genomsyrar vår syn på hyresregleringar, beskattning, ESG-krav och nyproduktion. Dessa frågor har direkt koppling till våra driftskostnader, förmåga att generera intäkter och utveckla verksamheten på ett hållbart sätt.

Under 2024 uppmanade vi beslutsfattarna att titta närmare på de demografiska förändringarna och behovet av nyproduktion i Europas tillväxtregioner. Gapet mellan utbud och efterfrågan på bostäder växer på flera marknader, och vi har genomgående förespråkat regleringar som underlättar fler investeringar i nyproduktion för att möta både aktuell och framtida efterfrågan. Vi försökte väcka opinion kring dessa frågor, antingen direkt eller via branschorganisationer i Danmark, Sverige, Norge, Tyskland, Tjeckien och Nederländerna.

Vi engagerade oss också i frågan om solpaneler vid nyproduktion av bostäder i Danmark. Vi uttalade oss i media och förde en direkt dialog med nationella beslutsfattare för att förenkla det nuvarande regelverket, som försvårar installationen av solpaneler och leder till högre kostnader jämfört med andra länder. En ökad användning av solpaneler i våra fastigheter skulle gynna hyresgästerna genom lägre energikostnader och miljön genom minskade utsläpp från traditionella energikällor, vilket är direkt relaterat till våra väsentliga inverkningar enligt E1-5.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709892



**Åtgärder och mål relaterade till beskattning (enhetsspecifika upplysningar)**

Transparens och efterlevnad av skatteförpliktelser är grundläggande för vår verksamhet. Vi upprätthåller öppen kommunikation med relevanta skattemyndigheter och följer alla krav för skatteadministration och betalningar. Vi arbetar kontinuerligt för att följa utvecklingen av nya krav på skatteområdet. Om det råder osäkerhet kring en skattefråga, initierar Heimstaden Bostad ofta en dialog med berörda skattemyndigheter för att ta del av deras syn på frågan och tillsammans arbeta för en korrekt hantering.

Vi upprätthåller en låg skatteriskprofil genom att fokusera på korrekt skattehantering och redovisning. Vid förvärv ingår skatt som en del av koncernens due diligence-process och vi har ett nära samarbete med lokala jurister, med stöd av bolagets egna skatteexperter.

Vi övervakar vår internprissättning så att våra koncernbolag betalar rätt skatt i rätt land. Vid eventuella förseningar eller bristande efterlevnad vidtar vi omedelbara korrigeringar. Varje person som misstänker oegentligheter kan informera Group Tax eller använda vår visselblåsarfunktion.

Group Tax-funktionen utvärderar ledningens arbete genom att redovisa skatt på koncernnivå, tillhandahålla koncernöversyn av skatter och bistå med skatterådgivning. I vissa länder anlitar vi lokala skatterådgivare för att hantera och övervaka löpande skatterapportering till lokala myndigheter. I andra länder samarbetar vi med externa rådgivare för att uppfylla skatterapporteringskraven och säkerställa strikt efterlevnad av vår Tax Policy, som utvecklades och godkändes av Co-CEO under 2024. Heimstaden Bostad uppdaterar årligen dokumentation för internprissättning, bestående av ett huvuddokument för hela bolaget och lokala dokument för respektive land. Detta standardiserade ramverk säkrar transparens kring väsentliga skattefaktorer på en övergripande nivå och delas med relevanta intressenter, inklusive lokala skattemyndigheter vid behov. Heimstaden Bostad lämnar in en årlig landspecifik rapport aggregerad på koncernnivå och uppfyller skattemyndigheternas anmälningskrav i varje land. Ekonomichef i varje land säkerställer tillsammans med Group Tax-funktionen att det görs en årlig granskning av resultaten för att identifiera eventuella väsentliga skillnader mellan aggregerade intäkter och land-för-land-rapporteringen.

## Redovisningsprinciper – G1

| Upplysningskrav i ESRS | Datapunkt/mått | Redovisningsprincip |
|---|---|---|
| G1-4 | Bekräftat fall av korruption eller mutor | Antal bekräftade fall av korruption eller mutor som rapporterats via visselblåsarfunktionen. |
| G1-4 | Bekräftat fall av korruption eller mutor i relation till affärspartners | Antalet bekräftade fall som rör avtal med affärspartner som har sagts upp eller inte förnyats på grund av brott relaterade till korruption och mutor samlas in på årsbasis från samtliga länder och konsolideras på koncernnivå. |
| G1-5 | Det sammanlagda beloppet som har gått till medlemskap i lobbyorganisationer | Medlemsavgifter i branschorganisationer som också bedriver politisk lobbyverksamhet för branschen. |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709893

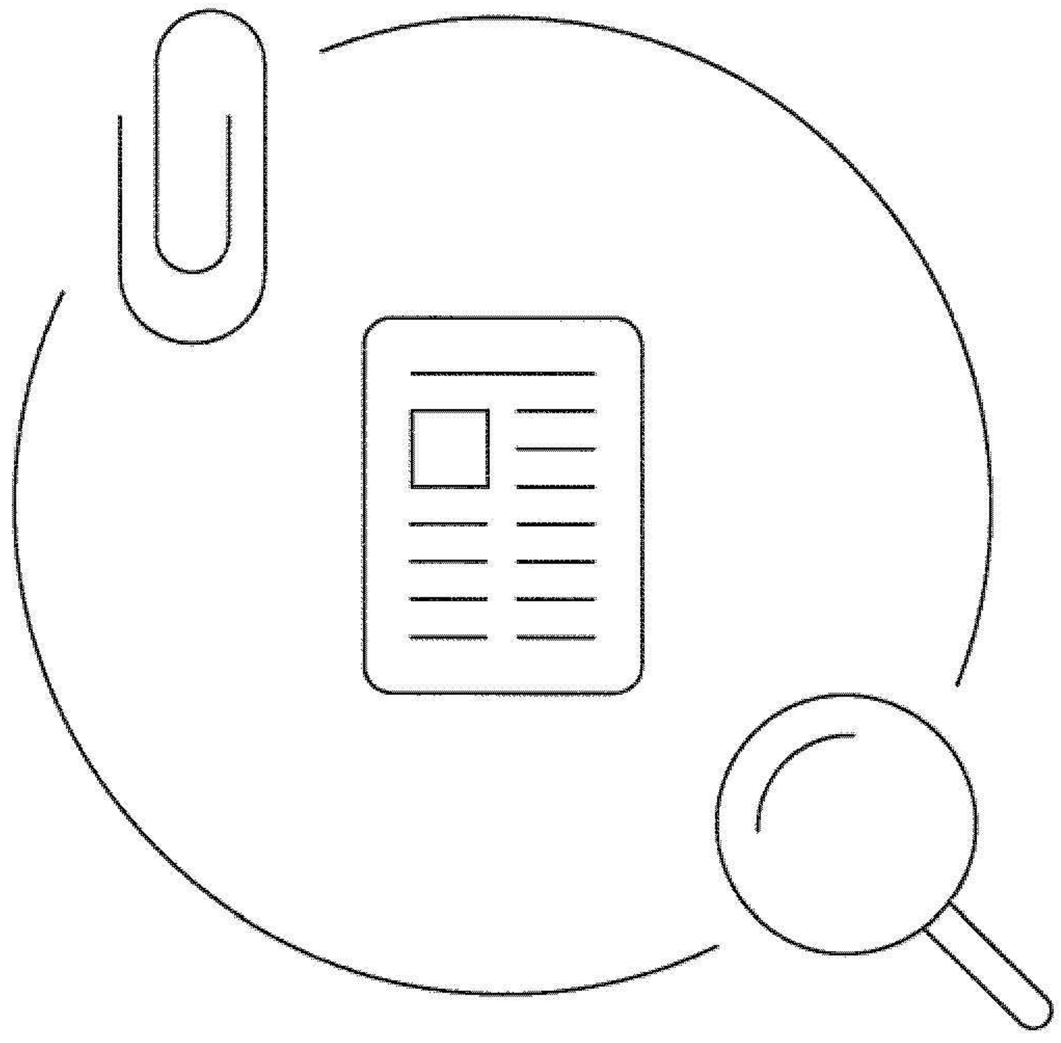


Hållbarhetsredovisning

# Tillägg

ESRS2 GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet 133

ESRS2 IRO-2 Innehållsförteckning för upplysningskrav enligt ESRS 134





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709894



# ESRS2 GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet

| Centrala delar i tillbörlig aktsamhet | Stycken eller sidor i hållbarhetsredovisningen | Gäller informationen människor och/eller miljön? |
|---|---|---|
| a) Att bygga in tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell | ESRS 2, GOV-1 sida 50–52, 62 | Människor och Miljö |
| | ESRS 2, GOV-2 sida 62 | Människor och Miljö |
| | ESRS 2, GOV-3 sida 62 | Människor och Miljö |
| | ESRS 2, GOV-5 sida 62 | Människor och Miljö |
| | ESRS 2 SBM-1 sida 63 | Människor och Miljö |
| | ESRS 2 SBM 3 sida 68–69 | Människor och Miljö |
| | ESRS 2 SBM 3 E1 sida 71 | Miljö |
| | ESRS 2 SBM 3 E3 sida 86 | Miljö |
| | ESRS 2 SBM 3 E5 sida 89 | Miljö |
| | ESRS 2 SBM 3 S1 sida 101, 108 | Människor |
| | ESRS 2 SBM 3 S2 sida 115 | Människor |
| | ESRS 2 SBM 3 S4 sida 120 | Människor |
| b) Att samarbeta med berörda intressenter i alla huvudstegen i tillbörlig aktsamhet | ESRS 2, GOV-2 sida 62 | Människor och Miljö |
| | ESRS 2 SBM-2 sida 64 | Människor och Miljö |
| | ESRS 2 IRO-1 sida 65–67 | Människor och Miljö |
| | E1-2 sida 73 | Miljö |
| | E3-1 sida 87 | Miljö |
| | E5-1 sida 90 | Miljö |
| | S1-1 sida 103, 109 | Människor |
| | S1-2, S1-3 sida 103 | Människor |
| | S2-1 sida 116 | Människor |
| | S2-2 sida 116 | Människor |
| | S2-3 sida 118 | Människor |
| | S4-1, S4-2 sida 121 | Människor |
| | S4-3 sida 122 | Människor |
| c) Att identifiera och bedöma negativa inverkningar | ESRS 2 IRO-1 sida 65–67 | Människor och Miljö |
| | ESRS 2 SBM 3 sida 68–69 | Människor och Miljö |
| | ESRS 2 SBM 3 E1 sida 71 | Miljö |
| | ESRS 2 SBM 3 E3 sida 86 | Miljö |
| | ESRS 2 SBM 3 E5 sida 89 | Miljö |
| | ESRS 2 SBM 3 S1 sida 101, 108 | Människor |
| | ESRS 2 SBM 3 S2 sida 115 | Människor |
| | ESRS 2 SBM 3 S4 sida 120 | Människor |
| d) Att vidta åtgärder för att behandla dessa negativa inverkningar | IRO-1 sida 66 | Miljö |
| | E1-1 sida 70 | Miljö |
| | E1-3 sida 73 | Miljö |
| | E3-2 sida 87 | Miljö |
| | E5-2 sida 90 | Miljö |
| | S1-4 sida 104, 109 | Människor |
| | S2-4 sida 118 | Människor |
| | S4-4 sida 122 | Människor |
| e) Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det | E1-4 sida 77 | Miljö |
| | E1-5 sida 79 | Miljö |
| | E1-6 sida 82 | Miljö |
| | E1-7 sida 83 | Miljö |
| | E1-8 sida 83 | Miljö |
| | E1-9 sida 83 | Miljö |
| | E3-3 sida 87 | Miljö |
| | E3-4 sida 87 | Miljö |
| | E5-3 sida 91 | Miljö |
| | S1-5 sida 105, 111 | Människor |
| | S1-6 sida 105 | Människor |
| | S1-7 sida 106 | Människor |
| | S1-8 sida 106 | Människor |
| | S1-9 sida 111 | Människor |
| | S1-13 sida 111 | Människor |
| | S1-14 sida 106 | Människor |
| | S1-15 sida 107 | Människor |
| | S1-16 sida 112 | Människor |
| | S1-17 sida 112 | Människor |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709895



# ESRS2 IRO-2 Innehållsförteckning för upplysningskrav enligt ESRS

| Lista över väsentliga upplysningskrav | Sidnummer |
|---|---|
| **ESRS 2 – Allmänna upplysningar** | 61 |
| BP-1 Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsredovisningen | 61 |
| BP-2 Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter | 61 |
| GOV–1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll | 62, 50–52 |
| GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan | 62 |
| GOV-3 Integrering av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem | 62 |
| GOV-4 Rapport om tillbörlig aktsamhet | 133 |
| GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering | 62 |
| SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja | 63 |
| SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter | 64 |
| SBM-3 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell | 68, 71, 89, 101, 108, 115, 120 |

| Lista över väsentliga upplysningskrav | Sidnummer |
|---|---|
| IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter | 65–67 |
| IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsredovisning | 134 |
| **E1 – Klimatförändringar** | 70 |
| ESRS 2 GOV-3-E1 Integrering av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem | 62 |
| E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna | 70 |
| ESRS 2 SBM-3-E1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell | 68 |
| ESRS 2 IRO-1-E-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga klimatrelaterade inverkningar, risker och möjligheter | 65 |
| E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna | 72 |
| E1-3 Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer | 73 |
| E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna | 77 |

| Lista över väsentliga upplysningskrav | Sidnummer |
|---|---|
| E1-5 Energiförbrukning och energimix | 79–81 |
| E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp | 82 |
| E1-7 Växthusgasupptag och begränsningsprojekt för växthusgaser som finansieras genom koldioxidkrediter | 83 |
| E1-8 Internt system för koldioxidprissättning | 83 |
| **E3 – Vatten och marina resurser** | 86 |
| ESRS 2 SBM-3-E3 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell | 86 |
| ESRS 2 IRO-1-E3 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter relaterade till vattenresurser och marina resurser | 65 |
| E3-1 Policyer för vattenresurser och marina resurser | 87 |
| E3-2 Åtgärder och resurser för vattenresurser och marina resurser | 87 |
| E3-3 Mål för vattenresurser och marina resurser | 87 |
| E3-4 Vattenförbrukning | 87 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709896



| Lista över väsentliga upplysningskrav | Sidnummer |
|---|---|
| **E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi** | 89 |
| ESRS 2 SBM-3-E5 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell | 89 |
| ESRS 2 IRO-1-E5 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi | 65 |
| E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi | 90 |
| E5-2 Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi | 90 |
| E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi | 91 |
| **S1 – Den egna arbetskraften** | 101 |
| ESRS 2 SBM-2-S1 Intressenters intressen och synpunkter | 64 |
| ESRS 2 SBM-3-S1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell | 101, 108 |
| S1-1 Policyer för den egna arbetskraften | 103, 109 |
| S1-2 Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarrepresentanter angående inverkningar | 103 |

| Lista över väsentliga upplysningskrav | Sidnummer |
|---|---|
| S1-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna arbetstagarna kan uppmärksamma problem | 103 |
| S1-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på den egna arbetskraften, och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller den egna arbetskraften, och dessa åtgärders ändamålsenlighet | 104 |
| S1-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras | 105 |
| S1-6 Uppgifter om företagets anställda | 105 |
| S1-7 Uppgifter om icke-anställda i företagets egna arbetskraft | 106 |
| S1-8 Kollektivavtalstäckning och social dialog | 106 |
| S1-9 Mått för mångfald | 111 |
| S1-13 Mått för utbildning och kompetensutveckling | 111 |
| S1-14 Mått för arbetsmiljö | 106 |
| S1-15 Mått för balans mellan arbete och privatliv | 107 |
| S1-16 Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning) | 112 |
| S1-17 Incidenter, anmälningar och allvarliga inverkningar på mänskliga rättigheter | 112 |

| Lista över väsentliga upplysningskrav | Sidnummer |
|---|---|
| **S2 – Arbetstagare i värdekedjan** | 115 |
| ESRS 2 SBM-2-S2 Intressenters intressen och synpunkter | 65 |
| ESRS 2 SBM-3-S2 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell | 115 |
| S2-1 Policyer för arbetstagare i värdekedjan | 116 |
| S2-2 Rutiner för kontakter med arbetstagare i värdekedjan angående inverkningar | 116 |
| S2-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka arbetstagare i värdekedjan kan uppmärksamma problem | 118 |
| S2-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar på arbetstagare i värdekedjan, och sätt att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna vad gäller arbetstagare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet | 118 |
| S2-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras | 119 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709897



| Lista över väsentliga upplysningskrav | Sidnummer |
|---|---|
| **S4 – Konsumenter och slutanvändare** | 120 |
| ESRS 2 SBM-2-S4 Intressenters intressen och synpunkter | 65 |
| ESRS 2 SBM-3-S4 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell | 120 |
| S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare | 121 |
| S4-2 Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående inverkningar | 121 |
| S4-3 Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem | 122 |
| S4-4 Åtgärder avseende väsentliga inverkningar för konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet | 122 |
| S4-5 Mål för hur väsentliga negativa inverkningar ska hanteras, positiva inverkningar stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras | 123 |

| Lista över väsentliga upplysningskrav | Sidnummer |
|---|---|
| **G1 – Ansvarsfullt företagande** | 125 |
| ESRS 2 SBM-3-G1 Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell | 125 |
| ESRS 2 GOV-1-G1 Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll | 50–52 |
| ESRS 2 IRO-1-G1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga inverkningar, risker och möjligheter | 65 |
| G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur | 127 |
| G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor | 128 |
| G1-4 Fall av korruption och mutor | 130 |
| G1-5 Politiskt inflytande och lobbyverksamhet | 130 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709898



# Finansiell information





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709899



## Koncernredovisning och noter

**Koncernens rapport över totalresultat** 139
**Koncernens balansräkning** 140
**Koncernens rapport över förändringar i eget kapital** 141
**Koncernens kassaflödesanalys** 142
**Koncernens redovisningsprinciper och noter** 143
**1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper** 143
1.1 Allmän information om bolaget 143
1.2 Övergripande redovisningsprinciper 143
1.3 Väsentliga uppskattningar 145
1.4 Väsentliga bedömningar 145
1.5 Klimatrisker 145
1.6 Nya och ändrade redovisningsprinciper och upplysningar 146
**2. Intäkter och kostnader** 147
2.1 Segmentredovisning 147
2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster 150
2.3 Fastighetskostnader 152
2.4 Övriga rörelseintäkter 152
2.5 Övriga rörelsekostnader 152
2.6 Ersättning till anställda och ledande befattningshavare 153
2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter 155
2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument 155
2.9 Finansiella intäkter och kostnader 156
2.10 Inkomstskatt 156
2.11 Övrigt totalresultat 157
**3. Anläggningstillgångar** 158
3.1 Förvaltningsfastigheter 158
3.2 Goodwill och immateriella tillgångar 164
3.3 Maskiner och inventarier 166
3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures 167
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar 170
**4. Omsättningstillgångar** 171
4.1 Exploateringsfastigheter 171
4.2 Hyres- och kundfordringar 171
4.3 Övriga omsättningstillgångar 172
4.4 Förskottsbetalningar 172
4.5 Likvida medel 172
4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys 172
**5. Eget kapital** 173
**6. Kapitalstruktur och finansiella poster** 174
6.1 Finansiella instrument 174
6.2 Kapitalstruktur 177
6.3 Finansiella risker 178
6.4 Räntebärande skulder 180
6.5 Leasing 183
**7. Övriga skulder** 184
7.1 Uppskjuten skatt 184
7.2 Övriga skulder 185
7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 185
**8. Övriga upplysningar** 186
8.1 Upplysningar om närstående 186
8.2 Ställda säkerheter 186
8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden 186
8.4 Händelser efter rapporteringsperiodens slut 187

## Moderbolagets finansiella rapporter och noter

**Moderbolagets rapport över totalresultat** 188
**Moderbolagets balansräkning** 189
**Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital** 190
**Moderbolagets kassaflödesanalys** 191
**Moderbolagets redovisningsprinciper och noter** 192
1. Redovisningsprinciper 192
2. Intäkter och kostnader 193
3. Tillgångar 195
4. Eget kapital 196
5. Kapitalstruktur och finansiella poster 197
6. Övriga skulder 198
7. Övriga upplysningar 199

**Förslag till vinstdisposition och underskrifter** 201
**Revisionsberättelse** 202



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709900



# Koncernens rapport över totalresultat

| miljoner SEK | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2.1, 2.2 | 15 898 | 14 974 |
| Serviceintäkter som betalas av hyresgäster | 2.1, 2.2 | 1 712 | 1 750 |
| Fastighetskostnader | 2.1, 2.3, 2.6 | -6 423 | -6 633 |
| **Driftsnetto** | | **11 187** | **10 091** |
| Centrala administrationskostnader | 8.1 | -874 | -860 |
| Övriga rörelseintäkter | 2.4 | 97 | 275 |
| Övriga rörelsekostnader | 2.5 | -579 | -448 |
| Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter | 2.7 | 1 682 | 235 |
| **Resultat före justeringar av verkligt värde** | | **11 512** | **9 293** |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | 2.1, 3.1 | 8 639 | -31 130 |
| Värdeförändring på exploateringsfastigheter | 2.1, 4.1 | -707 | 25 |
| **Rörelseresultat** | | **19 444** | **-21 812** |
| Andel av resultat i intressebolag och joint ventures | 3.4 | -58 | -844 |
| Nedskrivning av goodwill | 3.2 | – | -1 058 |
| Ränteintäkter | 2.9 | 207 | 324 |
| Räntekostnader | 2.9 | -6 023 | -4 939 |
| Valutakursdifferenser | 2.9 | -1 773 | 419 |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | 2.8 | -615 | -1 173 |
| Övriga finansiella poster | 6.1 | -191 | 461 |
| **Resultat före skatt** | | **10 990** | **-28 623** |

| miljoner SEK | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Inkomstskatt | 2.10 | -2 790 | -3 768 |
| **Periodens resultat** | | **8 200** | **-24 855** |
| **Övrigt totalresultat** | | | |
| Omräkningsdifferenser | 2.11 | 3 446 | -1 428 |
| **Periodens totalresultat** | | **11 647** | **-26 283** |
| **Periodens resultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 7 998 | -22 926 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 202 | -1 928 |
| **Periodens totalresultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 11 406 | -24 403 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 241 | -1 880 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709901



# Koncernens balansräkning

| miljoner SEK | Not | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|---|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 2.1, 3.1 | 333 728 | 319 491 |
| Goodwill och immateriella tillgångar | 3.2 | 19 002 | 18 674 |
| Maskiner och inventarier | 3.3, 6.5 | 293 | 332 |
| Andelar i intressebolag och joint ventures | 3.4 | 8 847 | 8 636 |
| Finansiella derivatinstrument | 6.1 | 57 | 34 |
| Uppskjutna skattefordringar | 7.1 | 819 | 800 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 3.5 | 952 | 3 444 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **363 697** | **351 411** |
| | | | |
| Exploateringsfastigheter | 2.1, 4.1 | 896 | 538 |
| Hyres- och kundfordringar | 4.2 | 238 | 227 |
| Övriga omsättningstillgångar | 4.3 | 1 598 | 863 |
| Finansiella derivatinstrument | 6.1 | 8 | 464 |
| Förskottsbetalningar | 4.4 | 859 | 1 146 |
| Likvida medel | 4.5 | 3 647 | 11 276 |
| Anläggningstillgångar som innehas för försäljning | 3.1 | 2 163 | 294 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **9 409** | **14 807** |
| | | | |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **373 106** | **366 219** |

| miljoner SEK | Not | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|---|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Aktiekapital | | 97 | 97 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 131 887 | 131 887 |
| Hybridobligationer | | 24 597 | 24 249 |
| Valutaomräkningsreserv | | 13 573 | 10 166 |
| Balanserade vinstmedel | | -24 394 | -31 152 |
| **Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | 5 | **145 759** | **135 246** |
| | | | |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 5 | 13 726 | 13 485 |
| **Summa eget kapital** | 5 | **159 485** | **148 731** |
| | | | |
| Räntebärande skulder | 6.1, 6.3, 6.4 | 172 912 | 171 650 |
| Leasingskulder | 6.5 | 1 297 | 1 091 |
| Finansiella derivatinstrument | 6.1 | 632 | 481 |
| Uppskjutna skatteskulder | 7.1 | 20 668 | 18 492 |
| Övriga finansiella skulder | | 1 875 | 1 614 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **197 384** | **193 326** |
| | | | |
| Räntebärande skulder | 6.4 | 11 379 | 19 601 |
| Leasingskulder | 6.5 | 59 | 85 |
| Leverantörsskulder | | 662 | 738 |
| Övriga skulder | 7.2 | 1 803 | 1 017 |
| Finansiella derivatinstrument | 6.1 | 28 | – |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7.3 | 2 304 | 2 721 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **16 237** | **24 162** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **373 106** | **366 219** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709902



# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| miljoner SEK | Not | Aktiekapital | Övrigt kapital | Hybridobligationer | Valutaomräknings reserv | Balanserade vinstmedel | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2023-01-01** | | 93 | 128 559 | 24 330 | 11 643 | -662 | 163 964 | 16 891 | 180 854 |
| Periodens resultat | | – | – | – | – | -22 926 | -22 926 | -1 928 | -24 855 |
| Valutakursdifferenser | 2.11 | – | – | – | -1 477 | – | -1 477 | 49 | -1 428 |
| **Totalresultat** | | – | – | – | -1 477 | -22 926 | -24 403 | -1 880 | -26 283 |
| Nyemission | | 3 | 3 334 | – | – | – | 3 337 | – | 3 337 |
| Emissionskostnad | | – | -6 | – | – | – | -6 | – | -6 |
| Återköp av hybridobligationer | | – | – | -82 | – | 23 | -58 | – | -58 |
| Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer | | – | – | – | – | -5 | -5 | – | -5 |
| Kupongkostnad på hybridobligationer | | – | – | 841 | – | -841 | – | – | – |
| Kupongbetalning på hybridobligationer | | – | – | -841 | – | – | -841 | – | -841 |
| Utdelning | | – | – | – | – | -6 742 | -6 742 | -1 526 | -8 268 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | | 3 | 3 328 | -82 | – | -7 564 | -4 315 | -1 526 | -5 841 |
| **Eget kapital, 2023-12-31** | 5 | 97 | 131 887 | 24 249 | 10 166 | -31 152 | 135 246 | 13 485 | 148 731 |
| | | | | | | | | | |
| **Ingående balans 2024-01-01** | | 97 | 131 887 | 24 249 | 10 166 | -31 152 | 135 246 | 13 485 | 148 731 |
| Periodens resultat | | – | – | – | – | 7 998 | 7 998 | 202 | 8 200 |
| Omräkningsdifferenser | 2.11 | – | – | – | 3 407 | – | 3 407 | 39 | 3 446 |
| **Totalresultat** | | – | – | – | 3 407 | 7 998 | 11 406 | 241 | 11 647 |
| Emission av hybridobligationer | | – | – | 5 743 | – | – | 5 743 | – | 5 743 |
| Emissionskostnad | | – | – | -61 | – | – | -61 | – | -61 |
| Återköp av hybridobligationer | | – | – | -5 334 | – | – | -5 334 | – | -5 334 |
| Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer | | – | – | – | – | -444 | -444 | – | -444 |
| Kupongkostnad på hybridobligationer, netto | | – | – | 796 | – | -796 | – | – | – |
| Kupongbetalning på hybridobligationer, netto | | – | – | -796 | – | – | -796 | – | -796 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | | – | – | 348 | – | -1 241 | -893 | – | -893 |
| **Eget kapital, 2024-12-31** | 5 | 97 | 131 887 | 24 597 | 13 573 | -24 394 | 145 759 | 13 726 | 159 485 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709903



# Koncernens kassaflödesanalys

| miljoner SEK | Not | 2024 | 2023[1] |
|---|---|---|---|
| **Löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | 10 990 | -28 623 |
| **Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:** | | | |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | 3.1 | -8 639 | 31 130 |
| Värdeförändring på exploateringsfastigheter | 4.1 | 707 | -25 |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | 2.8 | 615 | 1 173 |
| Ränteintäkter | 2.9 | -207 | -324 |
| Räntekostnader | 2.9 | 6 023 | 4 939 |
| Andel av resultat i intressebolag och joint ventures | 3.4 | 58 | 844 |
| Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter | 2.7 | -1 682 | -235 |
| Övriga justeringar | 4.6 | 1 980 | -78 |
| **Förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar | | -494 | -293 |
| Ökning(-)/minskning(+) av leverantörsskulder och övriga skulder | | 423 | -1 024 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **9 774** | **7 483** |
| Betald ränta uppgår till | | -6 106 | -4 880 |
| Erhållen ränta uppgår till | | 205 | 324 |
| Betald inkomstskatt | | -552 | -1 000 |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten** | | **3 321** | **1 927** |

| miljoner SEK | Not | 2024 | 2023[1] |
|---|---|---|---|
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | | -538 | -2 132 |
| Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från privatisering[1] | 2.7 | 7 068 | 2 703 |
| Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från portföljförsäljning | 2.7 | 1 035 | – |
| Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter | 3.1, 4.1 | -5 182 | -7 964 |
| Erlagd handpenning för avtalade förvärv | | 1 | 320 |
| Förvärv/försäljningar av maskiner och inventarier | | -22 | -63 |
| Förvärv av immateriella tillgångar | | -56 | -62 |
| Investeringar i intressebolag och joint ventures | 3.4, 3.5 | 54 | 711 |
| Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten | | 127 | -543 |
| **Nettokassaflöde från investeringsverksamheten** | | **2 486** | **-7 029** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Likvid från emission av räntebärande skulder | 6.4 | 34 718 | 35 264 |
| Återbetalning av räntebärande skulder | 6.4 | -47 221 | -25 584 |
| Utbetald utdelning | 5 | – | -5 851 |
| Likvid från innehav utan bestämmande inflytande | | – | 3 937 |
| Likvid från nyemission | 5 | – | 920 |
| Likvid från emission av hybridkapital | 5 | 5 743 | – |
| Återköp av hybridobligationer | 5 | -5 759 | -58 |
| Kuponger på hybridobligationer | | -1 003 | -841 |
| Avveckling av finansiella derivatinstrument | | – | 176 |
| Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten | | 164 | -1 137 |
| **Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten** | | **-13 357** | **6 826** |
| Nettoförändringar i likvida medel | | -7 550 | 1 723 |
| Likvida medel vid periodens början | | 11 276 | 9 385 |
| Valutakursförändring i likvida medel | | -78 | 168 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | | **3 647** | **11 276** |

[1] *Jämförelsetalen har justerats se Not 12*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709904



# Koncernens redovisningsprinciper och noter

## 1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

### 1.1 Allmän information om bolaget

Heimstaden Bostad AB (publ), org.nr 556864-0873, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö, på Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö. Heimstaden Bostads verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Det yttersta moderbolaget till Heimstaden Bostad AB är Fredensborg AS som är ett företag med säte i Norge. Fredensborg AS är majoritetsägare i Heimstaden AB som i sin tur har ett bestämmande inflytande i Heimstaden Bostad AB.

### 1.2 Övergripande redovisningsprinciper

**Grund för upprättande**
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU antagna IFRS® redovisningsstandarder. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Kollegiet för svensk bolagsstyrnings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Denna avsnitt ger en sammanfattning av väsentlig information om redovisningsprinciper vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Detta avsnitt måste läsas i samband med de specifika noterna som också inkluderar väsentlig information om redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen godkändes av styrelsen den 27 februari 2025 och kommer att föreslås för fastställande på årsstämman den 1 april 2025.

Koncernens finansiella rapporter redovisas i SEK, som också är koncernens funktionella valuta, och avrundas till närmaste miljon. På grund av avrundningar kanske summeringar och procenttal som redovisas i de finansiella rapporterna inte alltid går jämnt upp med de summor som redovisas. Om inte annat uttryckligen anges avser jämförande information motsvarande period föregående år.

Koncernredovisningen har upprättats med antagandet om fortsatt drift, applicerat med historiska anskaffningskostnader, förutom vad gäller värderingen av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka värderats till verkligt värde.

**Konsolidering**
Heimstaden Bostad kontrollerar ett dotterbolag när det exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i dotterbolaget och genom sitt inflytande över dotterbolaget kan påverka nivån på denna avkastning. I allmänhet förutsätts det att en majoritet av rösträtterna leder till kontroll. Dotterbolag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Heimstaden Bostad och avkonsolideras från det datum då kontrollen upphör. Alla koncernens dotterbolag har 31 december som räkenskapsår. Nyligen förvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras för att anpassas till koncernen vid första möjliga tillfälle. Dotterbolagens redovisningsprinciper ändras vid behov för att säkerställa konsekvent användande.

Koncerninterna transaktioner, saldon och orealiserade vinster eller förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras.

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som aktietransaktioner. Skillnaden mellan det verkliga värdet på en betald ersättning och den relevanta förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar redovisas i eget kapital. Vinster eller förluster vid avyttringar till innehav utan bestämmande inflytande redovisas också mot eget kapital.

Intressebolag och joint ventures är investeringar där Heimstaden Bostad har betydande inflytande respektive gemensamt bestämmande inflytade. Investeringarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

När Heimstaden Bostad upphör att ha bestämmande inflytande tas de hänförliga tillgångarna, skulderna, innehav utan bestämmande inflytande och övriga komponenter i eget kapital bort från balansräkningen. Vid en tillgångsförsäljning redovisas eventuell vinst eller förlust som realiserat resultat från försäljning av fastigheter i rapport över totalresultat. Om avyttringen uppfyller kriterierna för en avvecklad verksamhet redovisas resultatet av avyttringen separat under avyttring av affärsenhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709905



Eventuella kvarvarande andelar i företaget omvärderas till verkligt värde vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Verkligt värde är det initialt redovisade värdet i syfte att därefter redovisa den ägarandelen som intressebolag, joint venture eller finansiell tillgång. Förändringen i redovisat värde redovisas i rapport över totalresultat.

Vid avyttring av en utländsk verksamhet omklassificeras komponenten för övrigt totalresultat som hänför sig till den utländska verksamheten till rapport över totalresultat.

### Tillgångsförvärv och rörelseförvärv

När ett fastighetsförvärv görs, antingen genom förvärv av ett dotterbolag eller på annat sätt, gör ledningen en bedömning av substansen av tillgångarna och de relevanta aktiviteterna i det förvärvade bolaget för att avgöra om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. I de flesta fall utförs ett frivilligt "koncentrationstest". Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Ytterligare bedömning görs av ledningen om koncentrationstestet inte entydigt visar att det är ett tillgångsförvärv.

### Rörelseförvärv

Heimstaden Bostad identifierar ett rörelseförvärv när den förvärvade uppsättningen aktiviteter och tillgångar inkluderar indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Heimstaden Bostad tillämpar förvärvsmetoden om det erhåller bestämmande inflytande.

Goodwill som uppkommer genom förvärv värderas initialt till anskaffningsvärde (som överstiger summan av den överförda ersättningen och det belopp som redovisas för innehav utan bestämmande inflytande och eventuell tidigare ränta som innehas över förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder). Efter första redovisningen värderas goodwill till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Se Not 3.2 för detaljerade redovisningsprinciper avseende goodwill.

### Tillgångsförvärv

För förvärv av ett dotterbolag som inte betraktas som ett rörelseförvärv fördelar Heimstaden Bostad kostnaden mellan de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Sådana transaktioner eller händelser ger inte upphov till goodwill.

Koncernen redovisar endast identifierbara tillgångar och skulder. Eventuell uppskjuten skatt omfattas av undantaget från initial redovisningstillfället i enlighet med IAS 12.

### Utländsk valuta

Koncernen fastställer den funktionella valutan för varje enskilt företag, och poster som ingår i de finansiella rapporterna för varje enskilt företag redovisas utifrån den funktionella valutan.

Transaktioner i utländsk valuta omvandlas till den funktionella valutan till växelkursen som gäller på transaktionsdagen.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Vinster och förluster vid valutakursomräkning av monetära tillgångar och skulder redovisas på raden valutakursdifferenser i koncernens rapport över totalresultat. Icke-monetära poster som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som råder på transaktionsdagen.

Koncernens konsoliderade finansiella rapporter presenteras i svenska kronor, vilket också är moderbolagets funktionella valuta. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamhet.

Likvid från Privatiseringsplanen och likvid från portföljförsäljningar presenteras under investeringsverksamheten på separata rader. Jämförelsetalen har presenterats i enlighet med detta.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709906



## 1.3 Väsentliga uppskattningar

Upprättandet av koncernens finansiella rapporter kräver att företagsledningen gör uppskattningar och antaganden som påverkar koncernens rapport över totalresultat, balansräkningen och tillhörande upplysningar. Nedan presenteras koncernens väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och deras beskaffenhet.

Osäkerhet i dessa antaganden och uppskattningar kan leda till utfall som kräver en väsentlig justering av det redovisade värdet för tillgångar eller skulder som påverkas i framtida perioder. Heimstaden Bostad har baserat sina antaganden och uppskattningar på parametrar som var tillgängliga vid tidpunkten för upprättandet av koncernredovisningen. Osäkerhet i dessa antaganden och uppskattningar kan uppstå på grund av marknadsförändringar eller uppkomna omständigheter som ligger utanför koncernens kontroll. I sådana fall justeras beloppen i fråga framåtriktat.

### Uppskattning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Heimstaden Bostad värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, med förändringar redovisade i posten värdeförändring på förvaltningsfastigheter i rapport över totalresultat. Värderingar inhämtas från oberoende värderingsspecialister.

Osäkerheten i uppskattningen härrör från värderingsmetoden och icke observerbara indata. De antaganden som använts för att komma fram till det verkliga värdet är känsliga.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms normalt ligga i intervallet +/- 5 procent och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar. För Heimstaden Bostad skulle ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent kunna resultera i en värdeförändring på förvaltningsfastigheter om +/- 16 686 miljoner SEK, motsvarande ett intervall för förvaltningsfastigheter i rapporten över finansiell ställning om 317 041–350 414 miljoner SEK.

Ledningen bedömer noggrannheten och rimligheten av de värden som tillhandahålls av tredje part innan de antas, samt i förhållande till värderingen av tillgångar under konstruktion eller ombyggnad där interna antaganden om kringkostnader och marginalavdrag krävs. De viktigaste antagandena som använts för att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde samt känslighetsanalyser framgår av Not 3.1.

### Nedskrivningsprövning av goodwill

Varje år och när indikationer på nedskrivningsbehov föreligger prövar Heimstaden Bostad om något nedskrivningsbehov föreligger för goodwill. Återvinningsbara belopp för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde och uppskattas med hjälp av en DCF-modell (Discounted Cash Flow).

Osäkerheten i uppskattningarna härrör från antaganden om framtida kassaflöden, tillväxttakt och diskonteringsränta.

Återvinningsvärdet är känsligt för den diskonteringsränta som används för DCF-modellen samt de förväntade framtida kassaflöden och tillväxttakter som används. För dessa beräkningar tillämpar ledningen uppskattningar relaterade till huvudantaganden. De huvudantaganden som använts för att fastställa återvinningsvärdet för de olika kassagenererande enheterna, inklusive en känslighetsanalys, redovisas och förklaras i Not 3.2.

## 1.4 Väsentliga bedömningar

Vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper har företagsledningen gjort följande bedömningar, vilka anses ha den största betydelsen för beloppen i koncernredovisningen.

### Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Förvaltningsfastigheter klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning när tillgången är tillgänglig för omedelbar försäljning, det finns ett åtagande att hitta en köpare och försäljningen är högst sannolik inom ett år. Ledningen har gjort bedömningen att ovanstående kriterier är uppfyllda vid tidpunkten för ovillkorligt undertecknande av försäljningsavtalet. Dessa tillgångar klassificeras i balansräkningen som omsättningstillgångar. Se Not 3.1 för detaljer om tillgångar som innehas för försäljning

### Klassificering av hybridobligationer

Ledningens bedömning av klassificeringen av hybridobligationer som eget kapital baseras på beskaffenheten hos instrumentets avtalsenliga förpliktelse.

Det finns inte någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att betala kontanter eller någon annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som tyder på att avtalet kommer att regleras med kontanter eller andra finansiella tillgångar. Heimstaden Bostad har rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid förutsatt att hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare. Se Not 5 för ytterligare information om redovisningsprinciper för hybridobligationer.

### Konsolidering av partnerskap

Heimstaden Bostad och Allianz har två partnerskap där man gemensamt äger delar av det svenska och tyska beståndet. Heimstaden Bostad konsoliderar partnerskapet baserat på följande bedömningar:

- på grund av dess befintliga rättigheter genom 50,1 procent av rösterna och förmågan att styra relevanta aktiviteter
- exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning genom sitt aktieinnehav
- möjligheten att genom sin roll som förvaltare kunna utöva sin makt över partnernskapet och påverka storleken på avkastningen.

## 1.5 Klimatrisker

Koncernen beaktar klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden, där det är lämpligt. Denna bedömning inkluderar ett brett spektrum av möjliga effekter på koncernen på grund av både fysiska och övergångsrelaterade risker. Även om koncernen tror att dess affärsmodell fortfarande kommer att vara livskraftig efter övergången till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp, beaktas klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden som ligger till grund för nedskrivningsbedömningar och värderingar till verkligt värde, bland annat, i de finansiella rapporterna. Trots att klimatrelaterade risker för närvarande kanske inte påverkar värdering



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709907



väsentligt, övervakar koncernen noga relevanta förändringar och utvecklingar, inklusive ny klimatrelaterad lagstiftning. De poster och överväganden som är mest direkt påverkade av klimatrelaterade frågor är:

- Den externa värderingen av förvaltningsfastigheter som redovisas i Not 3.1 beaktar miljörisker, sociala risker och bolagsstyrningsrisker vid beräkning av förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Även om koncernen anser att den för närvarande inte är exponerad för betydande miljörisker, förväntar den sig att investerare i sina överväganden kan ta hänsyn till effekterna av sociala risker och bolagsstyrningsrisker, såsom ökande krav på energieffektivitet till följd av klimatrelaterad lagstiftning och hyresgästernas ökande efterfrågan på förvaltningsfastigheter med låga utsläpp.
- Koncernens bedömning av nyttjandevärdet för goodwill som redovisas i Not 3.2 återspeglar övergångsrisker, såsom klimatrelaterade regleringar och förändringar i efterfrågan. Även om inget enskilt klimatantagande är avgörande för goodwillprövningen 2024, inkluderar koncernens kassaflödesprognoser förväntad efterfrågan på förebyggande av översvämningar och högre kostnader för samhällsservice (inklusive återvinning och avfallshantering).

## 1.6 Nya och ändrade redovisningsprinciper och upplysningar

### Nyligen utgivna redovisningsstandarder, tolkningar och ändringar

Koncernen har för första gången tillämpat vissa standarder och ändringar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Inga andra standarder, ändringar eller tolkningar som gäller från räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare än de som beskrivs nedan hade någon väsentlig inverkan på de konsoliderade finansiella rapporterna.

### Ändringar av IAS 1: Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga

I januari 2020 och oktober 2022 publicerade IASB ändringar av IAS 1 som specificerade kraven för klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga. Ändringarna förtydligar följande:

- Vad menas med rätten att skjuta upp regleringen?
- Det måste föreligga en uppskjutanderätt vid rapporteringsperiodens slut.
- Klassificeringen påverkas inte av sannolikheten för att ett företag kommer att utnyttja sin uppskjutanderätt.
- Endast om ett inbäddat derivat i ett konvertibelt skuldebrev i sig är ett egetkapitalinstrument skulle villkoren för en skuld inte påverka dess klassificering.

Dessutom krävs att ett företag lämnar upplysning om när en skuld som härrör från ett låneavtal klassificeras som långfristig, och företagets rätt att senarelägga regleringen är beroende av att framtida låne villkor uppfylls inom tolv månader.

Ändringarna har resulterat i ytterligare upplysningar i Not 6.3, men har inte haft någon inverkan på klassificeringen i koncernredovisningen.

### Standarder som utfärdats men ännu inte trätt i kraft

Följande standarder, tolkningar och ändringar av befintliga standarder behöver inte tillämpas för räkenskapsåret 2024. Koncernen har inte tillämpat någon av dessa ändringar i förtid. Ändringar som träder i kraft den 1 januari 2025 (IAS 21) har inte bedömts ha någon väsentlig inverkan vid tillämpning. För alla övriga framtida ändringar överväger koncernen för närvarande vilken inverkan tillämpningen av standarderna, ändringarna och tolkningarna kommer att få på koncernredovisningen.

| Relevanta nya standarder, tolkningar och ändringar | Datum för ikraftträdande |
|---|---|
| Ändringar av IAS 21: Växlingsbarhet saknas | 1 januari 2025 |
| Ändringar av IFRS 7 och IFRS 9: Klassificering och värdering av finansiella instrument | 1 januari 2026 |
| Ändringar av IFRS 7 och IFRS 9: Kontrakt som hänvisar till naturberoende elektricitet | 1 januari 2026 |
| IFRS 18: Presentation och upplysningar i finansiella rapporter | 1 januari 2027 |

### Frivilliga ändringar av redovisningsprinciperna

Koncernen har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709908



## 2. Intäkter och kostnader

### 2.1 Segmentredovisning

**Redovisningsprinciper**

Koncernen organiserar och styr sina aktiviteter baserat på de geografiska områden där förvaltningsfastigheterna är belägna och dessa geografiska områden utgör grunden för definitionen av segment. Heimstaden Bostad har identifierat tio rapporterbara segment bestående av de geografiska områdena Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Storbritannien, Polen, Finland och Corporate. Ledningsgruppen är den högsta verkställande beslutsfattaren och övervakar driftsnetto och förändringar i värdet på förvaltade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i rapport över totalresultat inte fördelas per segment. Vidare följer ledningen upp värdet på förvaltningsfastigheter i respektive segment. Andra poster allokeras inte per segment i segmentens resultat, tillgångar och skulder. Segmentens räkenskaper inkluderar enbart direkt hänförliga poster och poster som kan allokeras till segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Se även Not 3.1 för verkligt värde på förvaltningsfastigheter per segment.

2024

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Storbritannien | Polen | Finland | Corporate/Justering[1] | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Rapport över totalresultat** | | | | | | | | | | | |
| Hyresintäkter[2] | 4 873 | 2 840 | 3 595 | 1 405 | 1 797 | 720 | 211 | 170 | 286 | -1 | 15 898 |
| Serviceintäkter som betalas av hyresgäster | 90 | 762 | 20 | – | 758 | 25 | 1 | 45 | 12 | – | 1 712 |
| **Summa intäkter** | 4 963 | 3 603 | 3 615 | 1 405 | 2 556 | 745 | 211 | 215 | 298 | -1 | 17 609 |
| El, vatten, gas | -867 | -456 | -127 | – | -721 | -40 | -3 | -22 | -51 | 4 | -2 284 |
| Reparation och underhåll | -177 | -171 | -134 | -87 | -153 | -49 | -2 | -1 | -12 | 120 | -666 |
| Fastighetsskatt | -103 | -67 | -144 | -65 | -16 | -4 | – | 2 | -9 | – | -405 |
| Övrigt | -166 | -181 | -177 | -47 | -100 | -18 | -7 | -6 | -18 | 12 | -708 |
| Fastighetsförvaltning | -729 | -528 | -390 | -126 | -222 | -77 | -46 | -50 | -57 | -134 | -2 359 |
| **Summa fastighetskostnader** | -2 042 | -1 403 | -971 | -325 | -1 212 | -188 | -59 | -76 | -148 | 1 | -6 423 |
| **Driftsnetto** | 2 921 | 2 200 | 2 643 | 1 080 | 1 344 | 557 | 152 | 139 | 150 | – | 11 187 |
| **Driftsnetto, %** | 59,9 | 77,5 | 73,5 | 76,9 | 74,8 | 77,4 | 72,4 | 81,4 | 52,5 | – | 70,4 |
| Centrala administrationskostnader | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -874 | -874 |
| Övriga intäkter och kostnader | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -482 | -482 |
| Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter | 78 | 34 | 520 | 1 009 | 25 | 17 | – | – | – | – | 1 682 |
| **Resultat före justeringar av verkligt värde** | 2 999 | 2 234 | 3 163 | 2 089 | 1 369 | 574 | 152 | 139 | 150 | -1 357 | 11 512 |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | 2 068 | -813 | 564 | 4 120 | 1 773 | 18 | 143 | 751 | 13 | – | 8 639 |
| Värdeförändring på exploateringsfastigheter | – | – | – | – | – | -707 | – | – | – | – | -707 |
| **Rörelseresultat** | 5 067 | 1 421 | 3 727 | 6 209 | 3 141 | -115 | 296 | 890 | 163 | -1 357 | 19 444 |

[1] *Koncernredovisningens segment Corporate består huvudsakligen av omklassificeringar på grund av interna tjänster som tillhandahålls inom länder.*
[2] *Hyresintäkterna från portföljen i Sverige återspeglar hyror inklusive värme och vatten, vilket innebär att merparten av fastighetskostnaderna inte är återvinningsbara mot hyresgästerna.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709909



2023

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Storbritannien | Polen | Finland | Corporate/Justering[1] | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Rapport över totalresultat** | | | | | | | | | | | |
| Hyresintäkter[2] | 4 448 | 2 693 | 3 539 | 1 404 | 1 718 | 741 | 95 | 69 | 268 | -1 | 14 974 |
| Serviceintäkter som betalas av hyresgäster | 84 | 934 | 4 | – | 663 | 34 | – | 17 | 12 | -1 | 1 750 |
| **Summa intäkter** | 4 532 | 3 628 | 3 543 | 1 404 | 2 381 | 775 | 95 | 86 | 280 | -2 | 16 724 |
| El, vatten, gas | -797 | -585 | -125 | – | -636 | -60 | -4 | -8 | -49 | 3 | -2 260 |
| Reparation och underhåll | -205 | -173 | -182 | -92 | -187 | -55 | -3 | -1 | -18 | 159 | -755 |
| Fastighetsskatt | -105 | -85 | -194 | -62 | -9 | -3 | -4 | -4 | -9 | – | -475 |
| Övrigt | -156 | -165 | -136 | -68 | -110 | -29 | -4 | -3 | -20 | 9 | -682 |
| Fastighetsförvaltning | -705 | -546 | -481 | -131 | -229 | -72 | -38 | -29 | -59 | -170 | -2 460 |
| **Summa fastighetskostnader** | -1 967 | -1 553 | -1 118 | -353 | -1 170 | -219 | -53 | -45 | -155 | 2 | -6 633 |
| **Driftsnetto** | 2 565 | 2 074 | 2 425 | 1 051 | 1 211 | 556 | 42 | 42 | 125 | 0 | 10 091 |
| **Driftsnetto, %** | 57,7 | 77,0 | 68,5 | 74,8 | 70,5 | 75,1 | 44,0 | 60,3 | 46,8 | – | 67,4 |
| Centrala administrationskostnader | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -860 | -860 |
| Övriga intäkter och kostnader | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -173 | -173 |
| Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter | 29 | – | 104 | 87 | 15 | -1 | – | – | – | – | 235 |
| **Resultat före justeringar av verkligt värde** | 2 594 | 2 074 | 2 529 | 1 137 | 1 227 | 555 | 42 | 42 | 125 | -1 033 | 9 293 |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | -10 385 | -14 511 | -4 138 | -3 659 | 1 704 | -275 | 367 | 171 | -404 | – | -31 130 |
| Värdeförändring på exploateringsfastigheter | – | – | – | – | – | 25 | – | – | – | – | 25 |
| **Rörelseresultat** | -7 791 | -12 436 | -1 608 | -2 522 | 2 931 | 305 | 409 | 212 | -279 | -1 033 | -21 812 |

[1] *Koncernredovisningens segment Corporate består huvudsakligen av omklassificeringar på grund av interna tjänster som tillhandahålls inom länder.*
[2] *Hyresintäkterna från portföljen i Sverige återspeglar hyror inklusive värme och vatten, vilket innebär att merparten av fastighetskostnaderna inte är återvinningsbara mot hyresgästerna.*

## AVSTÄMNING AV PERIODENS RESULTAT FÖRE SKATT

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Rörelseresultat | 19 444 | -21 812 |
| Andel av resultat i intressebolag och joint ventures | -58 | -844 |
| Nedskrivning av goodwill | – | -1 058 |
| Finansiella intäkter och kostnader | -5 816 | -4 615 |
| Valutakursdifferenser | -1 773 | 419 |
| Övriga finansiella poster | -191 | 461 |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | -615 | -1 173 |
| **Resultat före skatt** | 10 990 | -28 623 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709910



2024

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Storbritannien | Polen | Finland | Corporate/ Justering | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **BALANSRÄKNING** | | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 91 565 | 81 925 | 71 301 | 30 256 | 28 406 | 16 377 | 5 344 | 4 701 | 3 852 | – | 333 728 |
| Exploateringsfastigheter | – | – | – | – | 88 | 547 | – | 261 | – | – | 896 |
| Segment anläggningstillgångar | 3 184 | 11 994 | 3 103 | 245 | 197 | 21 | 6 | 7 | 4 | – | 18 761 |
| **Summa segmenttillgångar** | **94 749** | **93 919** | **74 404** | **30 501** | **28 691** | **16 945** | **5 350** | **4 969** | **3 856** | **–** | **353 385** |
| **Summa segmentskulder** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 1 195 | 1 113 | 467 | 256 | 860 | 296 | 541 | 318 | 82 | – | 5 127 |

2023

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Storbritannien | Polen | Finland | Corporate/ Justering | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **BALANSRÄKNING** | | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 89 262 | 79 404 | 71 446 | 27 337 | 25 185 | 17 109 | 4 305 | 1 815 | 3 627 | – | 319 491 |
| Exploateringsfastigheter | – | – | – | – | – | 538 | – | – | – | – | 538 |
| Segment anläggningstillgångar | 3 126 | 11 682 | 3 206 | 243 | 197 | 21 | 4 | 7 | 6 | – | 18 491 |
| **Summa segmenttillgångar** | **92 388** | **91 086** | **74 652** | **27 580** | **25 381** | **17 669** | **4 309** | **1 822** | **3 633** | **–** | **338 520** |
| **Summa segmentskulder** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 3 000 | 873 | 923 | 838 | 773 | 107 | 1 070 | 132 | 170 | – | 7 885 |

Investeringar i finansiella tillgångar som förvaltas av finansavdelningen betraktas inte som segmentstillgångar.

Koncernens lån och finansiella derivatinstrument hanteras på koncernnivå utav finansavdelningen och betraktas inte som segmentsskulder.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;202507170991l



AVSTÄMNING AV TILLGÅNGAR

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Summa segmenttillgångar | 353 385 | 338 520 |
| Övriga anläggningstillgångar | 2 362 | 4 793 |
| Investeringar i intressebolag och joint ventures | 8 847 | 8 636 |
| Övriga omsättningstillgångar | 4 866 | 2 994 |
| Likvida medel | 3 647 | 11 276 |
| **Summa tillgångar** | **373 106** | **366 219** |

AVSTÄMNING AV SKULDER

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Summa segmentskulder | – | – |
| Räntebärande skulder, långfristiga | 172 912 | 171 650 |
| Övriga skulder, långfristiga | 24 472 | 21 677 |
| Räntebärande skulder, kortfristiga | 11 379 | 19 601 |
| Övriga skulder, kortfristiga | 4 858 | 4 561 |
| **Summa skulder** | **213 621** | **217 488** |

## 2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

**Redovisningsprinciper**

Heimstaden Bostad hyr ut sina förvaltningsfastigheter till hyresgäster med avtalade icke-uppsägningsbara hyresperioder och en normal uppsägningstid på tre månader. Koncernen klassificerar dessa hyresavtal som operationell leasing eftersom de inte i all väsentlighet överför samtliga risker och förmåner förknippade med, eller kontrollen över, ägandet av fastigheterna till hyresgästen. För hyresavtal gällande förvaltningsfastigheter är betalningen mestadels fast under avtalen, men däremot föremål för årliga indexregleringar.

Hyresintäkter redovisas linjärt över avtalsperioden. Hyresavtal klassificeras som bostäder, kommersiella lokaler samt garage, parkering och övriga lokaler. De flesta hyresavtal faktureras månadsvis, och det finns inga betydande finansieringskomponenter inkluderade i några hyresavtal. Inledande direkta kostnader som förhandlas och arrangeras för ett hyresavtal redovisas som en kostnad när de uppstår. Incitament som betalas eller ska betalas till hyresgästen dras av från hyresbetalningarna. Därför redovisas hyresgästincitament som en reduktion av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Belopp som erhålls från hyresgäster för att avsluta leasingavtal eller kompensera för förfallna underhåll redovisas i rapport över totalresultat när rätten att erhålla dem uppstår.

Serviceintäkter som betalas av hyresgäster består huvudsakligen av kostnader för el och andra driftskostnader som hyresgästerna ska stå för enligt hyresavtalet och faktureras separat till hyresgästerna. Koncernen gör arrangemang för att tredje parter tillhandahåller vissa av dessa tjänster till hyresgästerna. Serviceintäkter som betalas av hyresgäster redovisas i den period då prestationsåtagandet i avtalet med hyresgästen uppfylls.

Bedömningen av huruvida koncernen agerar som agent eller som huvudman avseende sådana servicekostnader görs från fall till fall och beror på den specifika jurisdiktionen där verksamheten bedrivs. Koncernen redovisar intäkter på bruttobasis när koncernen anser att den fungerar som huvudman för dessa tjänster eftersom koncernen kontrollerar de specificerade tjänsterna innan de överförs till hyresgästen. Om koncernen drar slutsatsen att den inte har kontroll över de specificerade tjänsterna innan de överförs till hyresgästen redovisas intäkterna på nettobasis.

Ingen enskild kund står för mer än 1% av de totala intäkterna. För hyres- och serviceintäkter som betalas av hyresgäster per geografisk marknad, se Not 2.1.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709912



### HYRESINTÄKTER OCH SERVICEINTÄKTER SOM BETALAS AV HYRESGÄSTER

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter före leasingincitament | 16 043 | 15 099 |
| Leasingincitament | -146 | -125 |
| Hyresintäkter | 15 898 | 14 974 |
| Serviceintäkter som betalas av hyresgäster | 1 712 | 1 750 |
| Summa hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster | 17 609 | 16 724 |

### HYRESINTÄKTER FÖRDELADE PER FASTIGHETSKATEGORI

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bostäder | 14 621 | 13 757 |
| Kommersiella lokaler | 1 053 | 1 010 |
| Garage, parkeringsplatser och andra lokaler | 224 | 207 |
| Summa hyresintäkter | 15 898 | 14 974 |

### SERVICEINTÄKTER SOM BETALAS AV HYRESGÄSTER FÖRDELADE PÅ FASTIGHETSKATEGORI

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bostäder | 1 592 | 1 643 |
| Kommersiella lokaler | 119 | 107 |
| Summa serviceintäkter som betalas av hyresgäster | 1 712 | 1 750 |

De flesta av företagets leasingavtal (källa till hyresintäkter) har en uppsägningstid på tre månader, vilket innebär att de flesta avtal endast har icke-uppsägningsbara hyresbetalningar för tre månader. En odiskonterad förfalloanalys av operationella leasingavtal per den 31 december är följande:

### 2024 FÖRFALL FÖR HYRESAVTAL

| miljoner SEK | Bostäder | Kommersiella lokaler | Garage och parkeringsplatser |
|---|---|---|---|
| Inom ett år | 3 571 | 1 364 | 107 |
| 1–5 år | 346 | 558 | – |
| > 5 år | 132 | 328 | – |
| Summa hyreskontrakt | 4 049 | 2 249 | 107 |

### 2023 FÖRFALL FÖR HYRESAVTAL

| miljoner SEK | Bostäder | Kommersiella lokaler | Garage och parkeringsplatser |
|---|---|---|---|
| Inom ett år | 4 141 | 1 254 | 125 |
| 1–5 år | 47 | – | – |
| > 5 år | 59 | – | – |
| Summa hyreskontrakt | 4 247 | 1 254 | 125 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709913



## 2.3 Fastighetskostnader

**Redovisningsprinciper**

Fastighetskostnaderna fördelas på kategorierna i tabellen nedan. Raden El, värme och vatten inkluderar kostnaderna för dessa nyttigheter. Reparation och underhåll består av kostnader för såväl tidsbegränsade som löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. Efterföljande utgifter aktiveras endast i samband med tillgångens redovisade värde när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att tillföras koncernen och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. Fastighetsförvaltning avser kostnader för att underhålla den övergripande förvaltningen av bolaget, såsom städning och avfallshantering, backoffice-funktioner som bokföring, uthyrning, marknadsföring och andra övergripande fastighetsförvaltningstjänster. Övrigt består främst av försäkringar, kundförluster och avgifter till bostadsrättsföreningar.

FASTIGHETSKOSTNADER

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| El, vatten, gas | 2 284 | 2 260 |
| Reparation och underhåll | 666 | 755 |
| Fastighetsskatt | 405 | 475 |
| Fastighetsförvaltning | 2 359 | 2 460 |
| Övrigt | 708 | 682 |
| **Summa fastighetskostnader** | **6 423** | **6 633** |

## 2.4 Övriga rörelseintäkter

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Utköpsuppgörelse | – | 106 |
| Hotellintäkter | 39 | 45 |
| Övrigt | 58 | 123 |
| **Totalt** | **97** | **275** |

## 2.5 Övriga rörelsekostnader

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| A Home for a Home | 74 | 140 |
| Revisionsuppdrag | 38 | 34 |
| Transaktionskostnader | 18 | 59 |
| Privatiseringskostnad | 75 | 6 |
| Avskrivningar | 123 | 18 |
| Hotellkostnader | 44 | 49 |
| Övrigt | 207 | 141 |
| **Totalt** | **579** | **448** |

Under 2024 kostnadsfördes 74 (140) miljoner SEK som donationer till SOS Barnbyar inom ramen för partnerskapet "A Home for a Home".

Privatiseringskostnader är indirekta kostnader kopplade till affärsenheten privatisering.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709914



Revisionsuppdrag avser revisionen av koncernens finansiella rapporter och årsredovisningen. Övriga bestyrkandeuppdrag som har tillhandahållits under rapporteringsperioden från bolagets revisorer avser granskning av delårsrapporter samt övriga bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanfattas i tabellen nedan.

EY

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 33 | 29 |
| Övriga bestyrkandeuppdrag | 3 | 3 |
| **Totalt** | **36** | **32** |

ÖVRIGT

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 5 | 5 |
| Övriga bestyrkandeuppdrag | – | 1 |
| Övriga uppdrag | – | 2 |
| **Totalt** | **5** | **7** |

TOTALT

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 38 | 34 |
| Övriga bestyrkandeuppdrag | 3 | 4 |
| Övriga uppdrag | – | 2 |
| **Totalt** | **41** | **39** |

## 2.6 Ersättning till anställda och ledande befattningshavare

### Redovisningsprinciper

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner m.m. redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Samtliga Heimstaden Bostads åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organisationer, vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i rapport över totalresultat när de uppstår.

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

| | 2024 | | | 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | Totalt | Kvinnor | Män | Totalt |
| Sverige | 168 | 293 | 461 | 176 | 271 | 447 |
| Tyskland | 123 | 181 | 304 | 132 | 160 | 292 |
| Danmark | 78 | 139 | 216 | 77 | 146 | 223 |
| Nederländerna | 47 | 64 | 111 | 52 | 64 | 116 |
| Tjeckien | 251 | 383 | 635 | 277 | 391 | 668 |
| Norge | 20 | 72 | 92 | 16 | 54 | 70 |
| Storbritannien | 8 | 9 | 16 | 5 | 6 | 12 |
| Polen | 18 | 9 | 27 | 9 | 5 | 14 |
| Finland | – | 4 | 4 | – | 4 | 4 |
| **Totalt** | **713** | **1 153** | **1 866** | **744** | **1 102** | **1 846** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709915



## Lön/Ersättning

VD:arna och ledande befattningshavare erhåller ersättning från Heimstaden AB och dessa kostnader ingår i förvaltnings- och administrativa tjänster från Heimstaden AB. För övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan.

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 53–54.

### STYRELSENS ERSÄTTNING

| SEK | 2024 Styrelsearvode | 2023 Styrelsearvode |
|---|---|---|
| Casper von Koskull[1] | – | 607 342 |
| Helge Leiro Baastad | 960 000 | 352 658 |
| Ivar Tollefsen | – | – |
| John Giverholt | – | – |
| Bente A Landsnes | – | 400 000 |
| Fredrik Reinfeldt | – | – |
| Daniel Kristiansson | – | – |
| Rebecka Elkert | – | – |
| Klas Åkerbäck | – | – |
| Wenche Karin Nistad[2] | 200 000 | – |
| Totalt | 1 160 000 | 1 360 000 |

[1] *Avgick under 2023*
[2] *Nytt i 2024. Styrelsearvode per årsstämma om 300 000 SEK, proportionerat efter antal månader som person varit styrelseledamot under 2024.*

### LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONSKOSTNADER

2024

| Ställning | Styrelsemedlemmar | Anställda | Totalt |
|---|---|---|---|
| miljoner SEK | | | |
| Grundlön | – | 962 | 962 |
| Förmåner | – | 47 | 47 |
| Sociala kostnader | – | 185 | 185 |
| Pensionskostnader | – | 65 | 65 |
| Rörlig ersättning | – | 21 | 21 |
| Styrelsens ersättning | 1 | – | 1 |
| Totalt | 1 | 1 279 | 1 280 |
| Kvinnor i % | 33 | 38 | |

2023

| Ställning | Styrelsemedlemmar | Anställda | Totalt |
|---|---|---|---|
| miljoner SEK | | | |
| Grundlön | – | 1 110 | 1 110 |
| Förmåner | – | 43 | 43 |
| Sociala kostnader | – | 249 | 249 |
| Pensionskostnader | – | 68 | 68 |
| Rörlig ersättning | – | 20 | 20 |
| Styrelsens ersättning | 1 | – | 1 |
| Totalt | 1 | 1 490 | 1 491 |
| Kvinnor i % | 33 | 40 | |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709916



## 2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter

### Redovisningsprinciper

Realiserad vinst/förlust vid avyttring av fastigheter beräknas utifrån det senaste bokförda värdet i de senaste finansiella rapporterna före försäljningen och likvid efter direkta transaktionskostnader relaterade till försäljningen av en specifik enhet. En fastighet klassificeras som såld eller innehas för försäljning vid tidpunkten för ovillkorligt undertecknande av försäljningsavtalet och tas bort från balansräkningen vid överlåtelsetidpunkten. Vinster och förluster som uppstår från avyttring av fastigheter inkluderas i koncernens rapport över totalresultat i den period de uppstår.

Realiserad vinst/förlust vid avyttring av tillgångar som innehas för försäljning beräknas till det avtalade försäljningspriset och det senaste redovisade värdet vid den senaste bokslutsdagen före försäljningen.

REALISERAD VINST/FÖRLUST FRÅN FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från privatisering | 7 068 | 2 703 |
| Likvid efter direkta transaktionskostnader från försäljning av fastigheter från portföljförsäljning | 1 035 | – |
| Realiserad vinst/förlust från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning | 222 | – |
| Bokfört värde sålda fastigheter | -6 643 | -2 468 |
| **Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter** | **1 682** | **235** |

## 2.8 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

### Redovisningsprinciper

Finansiella derivatinstrument omfattar ränteswappar och terminskontrakt och värderas till verkligt värde. Vinster och förluster som skapas till följd av förändringar i verkligt värde av finansiella derivatinstrument inkluderas i rapport över totalresultat i den period de uppkommer. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se Not 6.1.

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Orealiserad värdeförändring | -615 | -1 186 |
| Vinster/förluster på återköpta derivat | – | 13 |
| **Summa värdeförändring finansiella derivatinstrument** | **-615** | **-1 173** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709917



## 2.9 Finansiella intäkter och kostnader

**Redovisningsprinciper**

Ränteintäkter på banktillgodohavanden, samt ränta och övriga lånekostnader, redovisas som intäkter respektive kostnader. Betalningar enligt räntederivatavtal ingår i räntekostnader och kostnadsförs i den period de avser. Lånekostnader direkt hänförliga till förvärv, konstruktion eller produktion av kvalificerade tillgångar aktiveras tills tillgångarna är väsentligen redo för avsedd användning eller försäljning. Alla övriga lånekostnader redovisas i resultatet under den period de uppkommer.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER REDOVISAS I RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, revers | 2 | 64 |
| Ränteintäkter, intressebolag | 50 | 51 |
| Ränteintäkter, banktillgodohavanden | 155 | 209 |
| **Summa ränteintäkter** | **207** | **324** |
| | | |
| Räntekostnader, lån | -6 612 | -5 607 |
| Räntekostnader, derivat | 547 | 539 |
| Räntekostnader, leasing | -3 | -4 |
| Lånekostnader aktiverade inom förvaltningsfastigheter | 45 | 133 |
| **Summa räntekostnader** | **-6 023** | **-4 939** |
| | | |
| Valutaomräkningsförluster | -3 755 | -301 |
| Valutaomräkningsvinster | 1 983 | 720 |
| **Summa valutakursdifferenser** | **-1 773** | **419** |

## 2.10 Inkomstskatt

**Redovisningsprinciper**

Aktuella skattefordringar och skatteskulder värderas till det belopp som förväntas återvinnas från eller betalas till skattemyndigheterna i de länder där Heimstaden Bostad verkar. De skattesatser och skattelagar som används för att beräkna beloppet är de som har antagits eller i huvudsak antagits vid rapporteringsdatumet i de länder där koncernen verkar och genererar skattepliktig inkomst.

Den aktuella skatten beräknas baserat på årets beskattningsbara inkomst och med de skattesatser som är tillämpliga på balansdagen.

Inkomstskatt relaterad till poster som redovisas direkt i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i koncernens rapport över totalresultat. Ledningen utvärderar periodvis positioner som tagits i skattedeklarationerna med avseende på situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och etablerar bestämmelser där det är lämpligt. Koncernen har redovisat skatter relaterade till hybridkapital (se Not 5) direkt i eget kapital. Inga andra skatteposter har redovisats direkt i övrigt totalresultat eller i eget kapital. För information om uppskjuten skatt se Not 7.1.

Den 23 maj 2023 gav International Accounting Standards Board ut ändringspaketet "Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter: Internationell skattereform – modellregler enligt Pillar Two" ("ändringarna"). Ändringarna klargör att IAS 12 ska tillämpas på inkomstskatter som uppkommer till följd av skattelagstiftning som har antagits eller i praktiken antagits för att genomföra de modellregler enligt Pillar Two som publicerats av OECD, inklusive skattelagstiftning som genomför en QDMTT (Qualified Domestic Minimum Top-up Tax). Koncernen har antagit dessa ändringar, vilka innebär följande:

- Ett obligatoriskt tillfälligt undantag för redovisning av uppskjutna skatter som uppstår från den jurisdiktionella implementeringen av modellreglerna enligt Pillar Two
- Offentliggörandekrav för berörda enheter för att hjälpa användare av finansiella rapporter att bättre förstå en enhets exponering för inkomstskatter enligt Pillar Two som uppstår från den lagstiftningen.

Modellreglerna enligt Pillar Two antogs i slutet av 2023 och ska tillämpas från och med den 1 januari 2024. Enligt dessa regler betraktas koncernen som ett multinationellt företag på vilket Pillar Two-reglerna ska tillämpas.

Koncernen har bedömt att de direkta effekterna av Pillar Two-reglerna är begränsade och att det inte finns några relaterade aktuella skattekostnader. De effektiva skattesatserna för Pillar Two överstiger 15% i de jurisdiktioner där koncernen är verksam.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709918



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Aktuell inkomstskatt | -944 | -466 |
| Förändring av uppskjuten skatt | -1 846 | 4 234 |
| **Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat** | **-2 790** | **3 768** |

Skillnaderna mellan den effektiva skattesatsen för året och skattekostnaden baserad på den svenska skattesatsen på 20,6 procent beror främst på ej avdragsgillt räntenetto och effekten av olika lagstadgade skattesatser i de jurisdiktioner där Heimstaden Bostad bedriver verksamhet. Resultat från intressebolag redovisas netto efter skatt, vilket också påverkar den effektiva skattesatsen. De underliggande skattesatserna i de länder där verksamheten bedrivs ligger i intervallet 19 procent till 30,2 procent.

AVSTÄMNING SVENSK NOMINELL SKATTESATS TILL EFFEKTIV SKATT

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Redovisat resultat före skatt | 10 990 | -28 623 |
| Skatt enligt svensk nominell skattesats (20,6%) | -2 264 | 5 896 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Skatteeffekten av olika skattesatser | -283 | -601 |
| Ej avdragsgillt räntenetto | -584 | -36 |
| Skatteeffekt av hybridobligationer | – | 173 |
| Skatt på andel i resultat från intressebolag | 12 | -172 |
| Värdeförändring fastigheter under koncernmässigt värde | 207 | -888 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 32 | – |
| Ej avdragsgilla kostnader | -66 | -343 |
| Förändringar i skattesatser | – | -480 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 118 | 197 |
| Övrigt | 38 | 22 |
| **Inkomstskatt i rapport över totalresultat** | **-2 790** | **3 768** |
| **Effektiv skatt, %** | **25** | **13** |

## 2.11 Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat är relaterat till valutakursdifferenser som kan omklassificeras till rapport över totalresultat i kommande perioder. För valutakursdifferenser, se Not 1.2.

SPECIFIKATION ÖVRIGT TOTALRESULTAT

miljoner SEK

| Land | Valutakod | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Tjeckien | CZK | 206 | -623 |
| Danmark | DKK | 917 | 45 |
| Nederländerna, Tyskland och Finland | EUR | 2 161 | 98 |
| Norge | NOK | -341 | -1 321 |
| Polen | PLN | 144 | 308 |
| Storbritannien | GBP | 321 | 17 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | EUR | 39 | 49 |
| **Totalt** | | **3 446** | **-1 428** |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709919



## 3. Anläggningstillgångar

### 3.1 Förvaltningsfastigheter

**Redovisningsprinciper**
Förvaltningsfastigheter består av färdiga fastigheter, fastigheter under uppförande samt mark- och byggrättigheter som innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller bådadera. Fastigheter som innehas under hyresavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller bådadera.

**Förvärv av förvaltningsfastigheter**
En förvaltningsfastighet redovisas när Heimstaden Bostad uppnår kontroll. Sådan kontroll uppnås när Heimstaden Bostad har den väsentliga risken och avkastningen förknippad med förvaltningsfastigheten, vanligtvis vid tillträde av fastigheten. Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde, inklusive transaktionskostnader. Transaktionskostnaderna inkluderar överföringsskatter, mäklararvoden och professionella avgifter för juridiska tjänster. Räntekostnader som direkt kan hänföras till konstruktionen eller ombyggnaden av tillgångar och som tar lång tid att färdigställa för dess avsedda bruk, aktiveras.

**Efterföljande värdering av förvaltningsfastigheter**
Efterföljande värdering sker till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena vid rapporteringstillfället. Justering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över totalresultat i den period då de uppkommer.

Investeringar i befintliga tillgångar utgörs av efterföljande utgifter som aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att tillföras företaget och kostnaden kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Heimstaden Bostad gör bedömningar för att avgöra om kriterierna för aktivering är uppfyllda. Bedömningen görs både på projektnivå och på individuell utgiftsnivå med hänsyn till framtida ekonomiska fördelar. Alla övriga kostnader som inte uppfyller kriterierna för att aktiveras kostnadsförs när de uppkommer.

När en del av en förvaltningsfastighet ersätts aktiveras utgiften för ersättningen i fastighetens redovisade värde och det verkliga värdet omvärderas.

Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, om verkligt värde bedöms vara tillförlitligt bestämbart. Förvaltningsfastigheter under uppförande, för vilka det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt när fastigheten är färdigställd, värderas till anskaffningsvärde tills det verkliga värdet blir tillförlitligt bestämbart eller fastigheten är färdigställd.

Ledningen har fastställt att förvaltningsfastigheter under uppförande ska värderas till verkligt värde, när följande tre kriterier är uppfyllda:
- Administrativa tillstånd är erhållna
- Byggnationen är påbörjad och kostnaderna har åtagits gentemot entreprenören
- Osäkerheten i framtida hyresintäkter har bedömts som låg

Ledningen beaktar följande faktorer när en utvärdering görs av huruvida en förvaltningsfastighet under uppförande kan fastställas på ett tillförlitligt sätt:
- Bestämmelserna i byggavtalet
- Byggfasen
- Är fastigheten anpassad eller ett standardprojekt
- Tillförlitligheten av kassaflöden efter slutförandet
- Fastighetsspecifika risker
- Tidigare erfarenhet av liknande byggnation
- Status för bygglov

**Försäljning av förvaltningsfastigheter**
En förvaltningsfastighet tas bort från balansräkningen när den har avyttrats. Om en förvaltningsfastighet avyttras, redovisas skillnaden mellan nettoförsäljningsintäkterna och det bokförda värdet på tillgången enligt den senaste värderingen under realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter.

Förvaltningsfastigheter omklassificeras till omsättningstillgångar i balansräkningen när tillgången är tillgänglig för omedelbar försäljning, det finns ett åtagande att hitta en köpare och försäljningen är högst sannolik inom ett år. Ledningen har gjort bedömningen att ovanstående kriterier är uppfyllda vid tidpunkten för ovillkorligt undertecknande av försäljningsavtalet även om överföringen av lägenheterna inte är slutförd. Detta eftersom ovillkorat undertecknande av avtalet gör att försäljningen är mycket sannolik. Förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning värderas till verkligt värde, vilket är det avtalsenliga försäljningspriset. Vid omklassificering redovisas eventuell vinst eller förlust från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning i rapport över totalresultat. Vid överlåtelse av enheten tas den bort från balansräkningen.

Privatiseringsplanen fungerar som ett affärsområde som arbetar över alla segment i organisationen, med fokus på försäljning av en del av portföljen till den privata bostadsmarknaden. Avyttringar relaterade till privatiseringsplanen är integrerade i företagets verksamhetsmodell och inkluderar transaktioner av enskilda enheter och mindre portföljer. Under 2024 ändrades klassificeringen i kassaflödesanalysen från löpande verksamhet till investeringsverksamhet. Portföljförsäljningar avviker från verksamhetsmodellen på grund av deras omfattning och strategiska karaktär. Därför klassificeras dessa som investeringsverksamhet i kassaflödesanalys.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709920



## VINST/FÖRLUST FRÅN VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Storbritannien | Polen | Finland | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2022-12-31** | **96 851** | **92 820** | **73 640** | **30 048** | **23 443** | **20 338** | **2 854** | **1 026** | **3 837** | **344 856** |
| Förvärv under perioden | 24 | – | 1 768 | 613 | – | – | – | 399 | – | 2 805 |
| Avyttringar | -243 | – | -426 | -251 | -36 | -1 512 | – | – | – | -2 468 |
| Tomträtter | 15 | – | – | – | – | -254 | – | – | 25 | -214 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 1 650 | 873 | 524 | 838 | 773 | 36 | 1 | – | 170 | 4 865 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande | 1 350 | – | 399 | – | – | 70 | 1 068 | 132 | – | 3 020 |
| Valutaförändring | – | 222 | -311 | 32 | -699 | -1 294 | 14 | 87 | – | -1 948 |
| **Verkligt värde efter transaktioner** | **99 647** | **93 915** | **75 595** | **31 279** | **23 481** | **17 385** | **3 938** | **1 644** | **4 031** | **350 915** |
| Värdeförändring | -10 385 | -14 511 | -4 138 | -3 659 | 1 704 | -275 | 367 | 171 | -404 | -31 130 |
| Omklassificering till anläggningstillgångar som innehas för försäljning | – | – | -11 | -283 | – | – | – | – | – | -294 |
| **Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2023-12-31** | **89 262** | **79 404** | **71 446** | **27 337** | **25 185** | **17 109** | **4 305** | **1 815** | **3 627** | **319 491** |
| Förvärv under perioden | 244 | – | 549 | – | 491 | – | – | 1 606 | – | 2 890 |
| Överförda till anläggningstillgångar som innehas för försäljning | -1 213 | -79 | -3 787 | -2 261 | -130 | -819 | – | – | – | -8 290 |
| Tomträtter | 8 | – | – | – | – | 96 | – | 78 | 35 | 217 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 773 | 1 005 | 434 | 256 | 814 | 296 | 1 | – | 81 | 3 660 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande | 422 | 108 | 32 | – | 46 | – | 540 | 318 | 1 | 1 467 |
| Valutaförändring | – | 2 300 | 2 062 | 804 | 228 | -323 | 354 | 133 | 95 | 5 653 |
| **Verkligt värde efter transaktioner** | **89 497** | **82 737** | **70 737** | **26 135** | **26 634** | **16 359** | **5 201** | **3 950** | **3 839** | **325 089** |
| Värdeförändring | 2 068 | -813 | 564 | 4 120 | 1 773 | 18 | 143 | 751 | 13 | 8 639 |
| **Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2024-12-31** | **91 565** | **81 925** | **71 301** | **30 256** | **28 406** | **16 377** | **5 344** | **4 701** | **3 852** | **333 728** |

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Storbritannien | Polen | Finland | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2024-01-01** | **–** | **–** | **11** | **283** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **294** |
| Överförda från förvaltningsfastigheter | 1 213 | 79 | 3 787 | 2 261 | 130 | 819 | – | – | – | 8 290 |
| Avyttringar | -127 | -79 | -3 619 | -2 198 | -130 | -490 | – | – | – | -6 643 |
| Realiserad vinst/förlust från försäljning av anläggningstillgångar som innehas för försäljning per balansdag | 79 | – | 37 | 104 | – | 3 | – | – | – | 222 |
| **Utgående balans 2024-12-31** | **1 165** | **–** | **217** | **450** | **–** | **331** | **–** | **–** | **–** | **2 163** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709921



**FÖRDELNING PER KATEGORI, 2023-12-31**

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Storbritannien | Polen | Finland | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter, bostäder | 78 755 | 72 245 | 67 124 | 26 209 | 23 898 | 14 529 | 3 170 | 1 433 | 3 131 | 290 494 |
| Förvaltningsfastigheter, kommersiella | 4 726 | 5 162 | 3 107 | 226 | 898 | 1 490 | 25 | 69 | 81 | 15 785 |
| Förvaltningsfastigheter, parkering | 2 980 | 854 | 511 | 279 | 77 | 303 | 76 | 90 | 53 | 5 223 |
| Förvaltningsfastigheter, övriga | 443 | 1 143 | 307 | 6 | 112 | 375 | – | 12 | 1 | 2 400 |
| Förvaltningsfastigheter under uppförande | 1 863 | – | 327 | 617 | – | – | 1 034 | 210 | – | 4 052 |
| Mark- och byggrätter | 254 | – | 68 | – | 200 | – | – | – | – | 522 |
| Tomträtter | 241 | – | – | – | – | 412 | – | – | 362 | 1 015 |
| **Totalt** | **89 262** | **79 404** | **71 446** | **27 337** | **25 185** | **17 109** | **4 305** | **1 815** | **3 627** | **319 491** |

**FÖRDELNING PER KATEGORI, 2024-12-31**

| miljoner SEK | Sverige | Tyskland | Danmark | Nederländerna | Tjeckien | Norge | Storbritannien | Polen | Finland | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsfastigheter, bostäder | 82 095 | 74 599 | 67 029 | 29 760 | 27 148 | 13 780 | 5 218 | 4 406 | 3 311 | 307 347 |
| Förvaltningsfastigheter, kommersiella | 4 969 | 5 243 | 3 071 | 206 | 907 | 1 407 | 43 | 85 | 88 | 16 019 |
| Förvaltningsfastigheter, parkering | 2 823 | 862 | 484 | 280 | 103 | 299 | 82 | 113 | 56 | 5 102 |
| Förvaltningsfastigheter, övriga | 435 | 1 220 | 576 | 11 | 38 | 385 | – | 19 | 1 | 2 684 |
| Förvaltningsfastigheter under uppförande | 740 | – | – | – | – | – | – | – | – | 740 |
| Mark- och byggrätter | 255 | – | 140 | – | 211 | – | – | – | – | 606 |
| Tomträtter | 250 | – | – | – | – | 507 | – | 78 | 397 | 1 232 |
| Totalt | 91 565 | 81 925 | 71 301 | 30 256 | 28 406 | 16 377 | 5 344 | 4 701 | 3 852 | 333 728 |

**Verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

En betydande källa till osäkerhet i uppskattningar är värderingen av verkligt värde på förvaltningsfastigheter. I nedanstående avsnitt beskrivs uppskattningens beskaffenhet, de viktigaste antagandena och de bedömningar som gjorts för att komma fram till det redovisade värdet vid rapporteringsperiodens slut.

**Extern värdering**

Alla förvaltningsfastigheter värderas kvartalsvis av externa fastighetsrådgivningsföretag, vars anställda är professionellt kvalificerade värderare och har rätt kompetens för att utföra värderingen i enlighet med nödvändiga Internationella Värderingsstandarder (IVS). Policyerna och processerna för fastighetsvärderingar bedöms av bolagets interna värderingsteam, som har metoder anpassade till de externa värderarnas. Värderingsteamet har relevanta yrkeskvalifikationer och erfarenhet av att värdera de olika fastighetstyperna på de aktuella platserna.

Vid varje rapporteringsdatum analyserar värderingsteamet utvecklingen i fastighetsvärdet, vilket inkluderar en granskning av väsentliga icke observerbara data som har tillämpats, och stämmer av information i värderingsberäkningarna mot hyreslistor, marknadsrapporter och andra relevanta dokument. Det interna teamet jämför också varje fastighets förändring i verkligt värde med relevanta externa referenstal för att fastställa om det är rimligt med en förändring av verkligt värde.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709922



Varje fastighet ska värderas av samma värderare under maximalt fem (5) år i taget och ska därefter ersättas av en ny värderare under maximalt fem (5) år.

| Land | Värderare | Värderingsteknik |
|---|---|---|
| Sverige | CBRE | DCF |
| Tyskland | CBRE, Savills | DCF |
| Danmark | CBRE | DCF |
| Nederländerna | JLL | DCF |
| Tjeckien | Cushman & Wakefield | DCF |
| Norge | Cushman & Wakefield, Nyverdi, Eie, Aktiv | Försäljningsprisjämförelse |
| Storbritannien | Savills | DCF |
| Polen | Savills | DCF |
| Finland | CBRE | DCF |

### Värderingsantaganden

Värderingsmetoderna baseras på bästa marknadspraxis i respektive land. Baseras värderingar på en princip om "högsta och bästa användning", där det högsta värdet antas ge ett återuthyrningsscenario (där man antar att lägenheter hyrs ut till marknadsvillkor vid byte av hyresgäst) eller ett avyttringsscenario (där man antar att varje enhet säljs vid byte av hyresgäst).

Bolaget erkänner att det kan finnas fall där indata är begränsade eller inte tillgängliga, vilket kräver antaganden, uppskattningar och bedömningar. Dessa indata kan inkludera, men är inte begränsade till, framtida förväntningar på hyresintäkter och fastighetskostnader, framtida vakansnivåer och avkastning. Antaganden som görs i frånvaro av observerbara data baseras på den bästa tillgängliga informationen och ledningens bedömning stödd av de externa värderingarna.

På de flesta marknader värderas fastigheter med antingen en explicit inkomstmetod (diskonterade kassaflöden), med undantag för Norge där en försäljningsjämförelsemetod tillämpas.

Vid användning av en explicit inkomstmetod projiceras framtida kassaflöden under en viss period, vanligtvis tio år, med en antagen försäljning/utgång av antingen

- en del av fastigheten (enskilda enheter) under kassaflödesperioden och resten vid slutet av kassaflödesperioden, eller
- hela fastigheten vid slutet av kassaflödesperioden.

De projicerade kassaflödena diskonteras sedan tillbaka till ett nuvärde med hjälp av en lämplig diskonteringsränta.

Indata till kassaflödena och diskonteringsräntan tar hänsyn till skicket, marknadspositionen och riskprofilen (nödvändiga investeringar) för fastigheten och, där det är möjligt, marknadsdata. Väsentliga icke observerbara indata som används i kassaflödena, och de viktigaste antagandena, är följande:

- Bedömd marknadshyresintäkt: Förväntningar på framtida hyresintäkter baseras på faktiska hyror och justeras för framtida hyreshöjningar. Hyrestillväxten modelleras av externa värderingsmän med hjälp av vedertagna RICS-värderingsmetoder (Royal Institution of Chartered Surveyors). Dessa antaganden påverkas av lokala bestämmelser, fastigheternas läge, typ och kvalitet samt eventuella planerade förbättringar. Antagandena stöds av befintliga hyreskontrakt eller externa bevis såsom aktuella marknadshyror för liknande enheter.
- Bedömda fastighetskostnader: Förväntningar på framtida fastighetskostnader baseras på värderarnas marknadsbaserade antaganden och justeras för framtida förväntade marknadsförhållanden. Dessa antaganden påverkas av fastigheternas läge, typ och kvalitet. Fastighetskostnader inkluderar investeringar, inklusive underhåll och nödvändiga investeringar (inklusive klimatrelaterade investeringar), för att upprätthålla fastighetens funktionalitet.
- Stabiliserad vakansgrad: Förväntningar på framtida vakansgrader baseras på värderarnas marknadsbaserade bedömning av den normaliserade ekonomiska vakansgraden i fastigheten över tid.
- Diskonteringsränta: Förväntningarna på diskonteringsräntan baseras på jämförbara marknadstransaktioner vid värderingstillfället. Avkastningskravet tar hänsyn till fastigheternas läge, typ och kvalitet. Makroekonomiska faktorer beaktas när det finns få jämförbara marknadstransaktioner.

Det resulterande värdet jämförs med andra liknande transaktioner på marknaden.

I Norge värderas bostadsenheterna individuellt med hjälp av en försäljningsjämförelsemetod. Enheterna jämförs med marknadstransaktionsdata för liknande enheter med beaktande av varje enhets viktigaste egenskaper. Värden tilldelas varje enhet av tre externa värderare. Medelvärdet av dessa tre värden används sedan. De kommersiella enheterna, parkeringsplatser och utvecklingspotentialen värderas varje kvartal av en extern värderare genom DCF värderingsteknik.

Det skedde inga väsentliga förändringar av värderingsmetoderna under året.

För fastigheter under uppförande eller ombyggnation tar DCF-modellen även hänsyn till kostnaden för att färdigställa, inklusive byggbolagets vinstmarginal och färdigställandedatum, vilken baseras på prognoser och ledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållanden.

### Värderingshierarki

Huvuddelen av fastighetsportföljen bedöms vara på nivå 3 i verkligt värde-hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde på grund av de icke observerbara indata som används i värderingsmetoden. Bostadstillgångarna i Norge baseras på nivå 2 eftersom indata till metoden för försäljningsprisjämförelse är direkt eller indirekt observerbara genom marknadstransaktionsdata för liknande enheter. Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna i värderingshierarkin under perioden.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709923



### Känslighetsanalys

En kvantitativ känslighetsanalys avseende väsentliga icke observerbara indata visas i nedanstående tabeller.

Fastighetsvärderingar är uppskattningar och det verkliga värdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Följaktligen inkluderar värderingen icke observerbara data och en viss osäkerhet i de data som använts och de antaganden som gjorts. Värderingen säkerställs och osäkerheten minimeras emellertid genom löpande värderingsarbete, internt och externt, och genom att utvärdera nyligen genomförda försäljningar på de jämförbara marknader som inkluderas. Ett rimligt intervall för utfallet av verkligt värde från den metod som tillämpas av de externa värderarna ligger inom intervallet +/-5 procent.

SAMBAND MELLAN ICKE-OBSERVERBAR INDATA

| Icke observerbar indata[1] | Bedömd marknads-hyresintäkt | Bedömda fastig-hetskostnader | Diskonterings-ränta, % | Stabiliserad vakansgrad | Verkligt värde på förvaltnings-fastigheter |
|---|---|---|---|---|---|
| *Ökning i:* | | | | | |
| Bedömd marknadshyresintäkt | N/A | – | ± | – | ↑ |
| Bedömda fastighetskostnader | – | N/A | ± | – | ↓ |
| Diskonteringsränta, % | – | – | N/A | – | ↓ |
| Stabiliserad vakansgrad | ↓ | ↑ | – | N/A | ↓ |

[1] *Symbolerna i tabellen representerar följande påverkan på icke-observerbara indata: ↑ ökning, ↓ minskning, ± påverkan, men riktningen beror på ökningen i förhållande till förändringen i verkligt värde.*

Tabellen ovan visar sambanden mellan icke-observerbara indata och påverkan på förvaltningsfastigheternas verkliga värde om en enskild indata ändras isolerat.

Förändringar i icke observerbara indata kan resultera i en betydligt högre eller lägre värdering till verkligt värde. I tabellen nedan visas följande information om förvaltningsfastigheter på var och en av våra marknader

1. Verkliga värderingar vid slutet av rapporteringsperioden
2. Den Kvantitativa informationen om betydande icke observerbar indata som används vid värdering till verkligt värde. Den sammanfattande kvantitativa informationen som presenteras är antagandet för det första året och framtida tillväxt baseras på de externa värderarnas marknadsbaserade antaganden.
3. Påverkan på förvaltningsfastigheternas värde till följd av en procentuell förändring av icke observerbara indata

SAMMANFATTNING AV ICKE-OBSERVERBAR INDATA

2024

| Marknader | Verkligt värde (miljoner SEK) | Bedömd marknads-hyresintäkt | Bedömda fastig-hetskostnader | Diskonterings-ränta, % | Stabiliserad vakansgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| Sverige | 91 565 | 5 166 | 1 808 | 3,67 | 0,48 |
| Tyskland | 81 925 | 3 004 | 436 | 3,13 | 1,01 |
| Danmark | 71 301 | 3 689 | 720 | 4,16 | 1,75 |
| Nederländerna | 30 256 | 1 462 | 285 | 3,89 | 0,90 |
| Tjeckien | 28 406 | 1 827 | 460 | 4,81 | 4,15 |
| Storbritannien | 5 344 | 330 | 73 | 4,82 | 4,00 |
| Polen | 4 701 | 301 | 54 | 5,27 | 2,58 |
| Finland | 3 852 | 295 | 91 | 5,31 | 2,86 |
| | **317 351** | **16 074** | **3 925** | **3,83** | |

2023

| Marknader | Verkligt värde (miljoner SEK) | Bedömd marknads-hyresintäkt | Bedömda fastig-hetskostnader | Diskonterings-ränta, % | Stabiliserad vakansgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| Sverige | 89 262 | 4 776 | 1 728 | 3,42 | 0,48 |
| Tyskland | 79 404 | 2 798 | 431 | 2,98 | 0,95 |
| Danmark | 71 446 | 3 652 | 718 | 4,11 | 1,75 |
| Nederländerna | 27 337 | 1 406 | 368 | 3,80 | 1,71 |
| Tjeckien | 25 185 | 1 759 | 513 | 4,95 | 3,91 |
| Storbritannien | 4 305 | 190 | 41 | 3,45 | 4,00 |
| Polen | 1 815 | 121 | 30 | 5,01 | 2,02 |
| Finland | 3 627 | 279 | 88 | 5,27 | 2,80 |
| | **302 382** | **14 981** | **3 917** | **3,66** | |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709924



## KÄNSLIGHETSANALYS AV ICKE-OBSERVERBAR INDATA

2024

| Marknader | Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömd marknadshyresintäkt | | | | | | Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömda fastighetskostnader | | | | | | Förändring i verkligt värde som en procentuell-punkt förändring av diskonteringsränta | | | | | | | | Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av stabiliserad vakans | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | -2,00% | -1,50% | -1,00% | 1,00% | 1,50% | 2,00% | -2,00% | -1,50% | -1,00% | 1,00% | 1,50% | 2,00% | 1,00% | 0,75% | 0,50% | 0,25% | -0,25% | -0,50% | -0,75% | -1,00% | 1,00% | 0,75% | 0,50% | 0,25% | -0,25% | -0,50% | -0,75% | -1,00% |
| Sverige | -2 817 | -2 113 | -1 409 | 1 409 | 2 113 | 2 817 | 986 | 739 | 493 | -493 | -739 | -986 | -19 617 | -15 545 | -10 985 | -5 843 | 6 698 | 14 453 | 23 537 | 34 323 | -1 415 | -1 062 | -708 | -354 | 354 | 708 | 1 062 | 1 415 |
| Tyskland | -1 917 | -1 438 | -958 | 958 | 1 438 | 1 917 | 278 | 209 | 139 | -139 | -209 | -278 | -19 816 | -15 819 | -11 271 | -6 052 | 7 101 | 15 550 | 25 771 | 38 386 | -968 | -726 | -484 | -242 | 242 | 484 | 726 | 968 |
| Danmark | -1 772 | -1 329 | -886 | 886 | 1 329 | 1 772 | 346 | 259 | 173 | -173 | -259 | -346 | -13 806 | -10 881 | -7 643 | -4 038 | 4 554 | 9 729 | 15 662 | 22 532 | -902 | -676 | -451 | -225 | 225 | 451 | 676 | 902 |
| Nederländerna | -752 | -564 | -376 | 376 | 564 | 752 | 147 | 110 | 73 | -73 | -110 | -147 | -6 191 | -4 893 | -3 448 | -1 828 | 2 079 | 4 466 | 7 233 | 10 479 | -379 | -285 | -190 | -95 | 95 | 190 | 285 | 379 |
| Tjeckien | -759 | -569 | -380 | 380 | 569 | 759 | 191 | 143 | 96 | -96 | -143 | -191 | -4 887 | -3 830 | -2 674 | -1 403 | 1 557 | 3 294 | 5 245 | 7 451 | -396 | -297 | -198 | -99 | 99 | 198 | 297 | 396 |
| Storbritannien | -137 | -103 | -69 | 69 | 103 | 137 | 30 | 23 | 15 | -15 | -23 | -30 | -918 | -720 | -502 | -264 | 292 | 619 | 985 | 1 399 | -71 | -54 | -36 | -18 | 18 | 36 | 54 | 71 |
| Polen | -114 | -86 | -57 | 57 | 86 | 114 | 20 | 15 | 10 | -10 | -15 | -20 | -749 | -585 | -407 | -213 | 234 | 492 | 780 | 1 100 | -59 | -44 | -29 | -15 | 15 | 29 | 44 | 59 |
| Finland | -111 | -83 | -56 | 56 | 83 | 111 | 34 | 26 | 17 | -17 | -26 | -34 | -611 | -477 | -332 | -173 | 190 | 401 | 634 | 895 | -57 | -43 | -29 | -14 | 14 | 29 | 43 | 57 |

2023

| Marknader | Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömd marknadshyresintäkt | | | | | | Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av bedömda fastighetskostnader | | | | | | Förändring i verkligt värde som en procentuell-punkt förändring av diskonteringsränta | | | | | | | | Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av stabiliserad vakans | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | -2,00% | -1,50% | -1,00% | 1,00% | 1,50% | 2,00% | -2,00% | -1,50% | -1,00% | 1,00% | 1,50% | 2,00% | 1,00% | 0,75% | 0,50% | 0,25% | -0,25% | -0,50% | -0,75% | -1,00% | 1,00% | 0,75% | 0,50% | 0,25% | -0,25% | -0,50% | -0,75% | -1,00% |
| Sverige | -2 797 | -2 098 | -1 398 | 1 398 | 2 098 | 2 797 | 1 012 | 759 | 506 | -506 | -759 | -1 012 | -20 217 | -16 073 | -11 399 | -6 088 | 7 050 | 15 310 | 25 119 | 36 958 | -1 405 | -1 054 | -703 | -351 | 351 | 703 | 1 054 | 1 405 |
| Tyskland | -1 877 | -1 408 | -938 | 938 | 1 408 | 1 877 | 289 | 217 | 144 | -144 | -217 | -289 | -19 944 | -15 960 | -11 404 | -6 143 | 7 268 | 16 000 | 26 688 | 40 074 | -947 | -711 | -474 | -237 | 237 | 474 | 711 | 947 |
| Danmark | -1 778 | -1 334 | -889 | 889 | 1 334 | 1 778 | 349 | 262 | 175 | -175 | -262 | -349 | -13 989 | -11 031 | -7 753 | -4 099 | 4 630 | 9 903 | 15 960 | 22 992 | -905 | -679 | -453 | -226 | 226 | 453 | 679 | 905 |
| Nederländerna | -741 | -556 | -370 | 370 | 556 | 741 | 194 | 146 | 97 | -97 | -146 | -194 | -5 700 | -4 510 | -3 182 | -1 689 | 1 927 | 4 147 | 6 732 | 9 778 | -377 | -283 | -188 | -94 | 94 | 188 | 283 | 377 |
| Tjeckien | -711 | -533 | -356 | 356 | 533 | 711 | 208 | 156 | 104 | -104 | -156 | -208 | -4 236 | -3 316 | -2 312 | -1 212 | 1 341 | 2 832 | 4 502 | 6 383 | -370 | -278 | -185 | -93 | 93 | 185 | 278 | 370 |
| Storbritannien | -110 | -82 | -55 | 55 | 82 | 110 | 24 | 18 | 12 | -12 | -18 | -24 | -967 | -768 | -544 | -291 | 336 | 729 | 1 194 | 1 755 | -57 | -43 | -29 | -14 | 14 | 29 | 43 | 57 |
| Polen | -48 | -36 | -24 | 24 | 36 | 48 | 12 | 9 | 6 | -6 | -9 | -12 | -302 | -236 | -165 | -86 | 95 | 201 | 320 | 453 | -25 | -19 | -12 | -6 | 6 | 12 | 19 | 25 |
| Finland | -106 | -79 | -53 | 53 | 79 | 106 | 33 | 25 | 17 | -17 | -25 | -33 | -579 | -452 | -315 | -164 | 181 | 381 | 602 | 850 | -54 | -41 | -27 | -14 | 14 | 27 | 41 | 54 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709925



2024

| Marknad | Verkligt värde (miljoner SEK) | Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av försäljningspris -10% | 10% |
|---|---|---|---|
| Norge | 16 377 | -1 638 | 1 638 |

2023

| Marknad | Verkligt värde (miljoner SEK) | Förändring i verkligt värde som en procentuell förändring av försäljningspris -10% | 10% |
|---|---|---|---|
| Norge | 17 109 | -1 711 | 1 711 |

## 3.2 Goodwill och immateriella tillgångar

### Redovisningsprinciper

Goodwill värderas initialt till anskaffningsvärde (som överstiger summan av den överförda ersättningen och det belopp som redovisas för innehav utan bestämmande inflytande och eventuell tidigare ränta som innehas över förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder).

Efter första redovisningen värderas goodwill till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. I syfte att testa nedskrivningsbehov fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv från förvärvstidpunkten till var och en av Heimstaden Bostads kassagenererande enheter (KGE) som förväntas dra nytta av sammanslagningen, oavsett om andra tillgångar eller skulder av förvärvet tilldelas dessa enheter. Om goodwill har allokerats till en KGE och en del av verksamheten inom den enheten avyttras, inkluderas den goodwill som är förknippad med den avyttrade verksamheten i det redovisade värdet av verksamheten vid bestämning av vinst eller förlust vid avyttring. Goodwill som avyttras under dessa omständigheter värderas utifrån de relativa värdena av den avyttrade verksamheten och andelen av KGE:n.

Immateriella tillgångar omfattar mjukvara och förväntas ha en användbar livslängd på 3–15 år.

| miljoner SEK | Goodwill | Programvara/licenser | Totalt |
|---|---|---|---|
| Ingående balans 2023-01-01 | 19 569 | 167 | 19 737 |
| Årets investeringar | – | 62 | 62 |
| Valutaförändring | -20 | 2 | -19 |
| Utgående balans 2023-12-31 | 19 549 | 231 | 19 780 |
| | | | |
| Ingående avskrivningar 2023-01-01 | – | -43 | -43 |
| Årets avskrivningar | – | -4 | -4 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31 | – | -47 | -47 |
| | | | |
| Ingående avskrivningar 2023-01-01 | – | – | – |
| Årets avskrivningar | -1 058 | – | -1 058 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar 2023-12-31 | -1 058 | – | -1 058 |
| | | | |
| Redovisat värde 2023-12-31 | 18 491 | 183 | 18 674 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709926



| miljoner SEK | Goodwill | Programvara/licenser | Totalt |
|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2024-01-01** | **19 549** | **231** | **19 737** |
| Årets investeringar | – | 65 | 65 |
| Valutaförändring | 270 | – | 270 |
| **Utgående balans 2024-12-31** | **19 819** | **295** | **20 115** |
| | | | |
| **Ingående avskrivningar 2024-01-01** | **–** | **-47** | **-47** |
| Årets avskrivningar | – | -6 | -6 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar 2024-12-31** | **–** | **-53** | **-53** |
| | | | |
| **Ingående nedskrivningar 2024-01-01** | **-1 058** | **–** | **-1 058** |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar 2024-12-31** | **-1 058** | **–** | **-1 058** |
| | | | |
| **Redovisat värde 2024-12-31** | **18 761** | **242** | **19 002** |

### Nedskrivningsprövning

En betydande källa till osäkerhet i uppskattningar är återvinningsvärdet för goodwill. I nedanstående avsnitt beskrivs uppskattningens beskaffenhet, de viktigaste antagandena och de bedömningar som gjorts för att komma fram till det redovisade värdet vid rapporteringsperiodens slut.

Koncernen gör en nedskrivningsprövning under fjärde kvartalet varje år, och när nedskrivningsindikationer finns, för de KGE:er som goodwill allokeras till. Vid nedskrivningsprövning av värde på goodwill identifierar ledningen det återvinningsbara beloppet genom att beräkna nyttjandevärde, genom att diskontera de uppskattade framtida kassaflödena från bolagets kassaflödesgenererande enheter (KGE).

Goodwill som identifierats i rörelseförvärv tilldelas bolagets KGE:er. Heimstaden Bostads KGE:er definieras som bolagets rörelsesegment eftersom detta är den lägsta nivån inom bolaget där goodwill övervakas.

Vid bedömning av indikatorer på nedskrivningsbehov beaktar koncernen den nuvarande fastighetsmarknaden, såsom fastighetsvärden och marknadspriser, bland andra faktorer. Ledningen tar också hänsyn till ogynnsamma ekonomiska faktorer, såsom förändringar i riskfri ränta och utveckling av aktieriskpremie, vakansgrader och avkastningstrender, som kan påverka bolagets KGE:er. Förutom rent finansiella faktorer beaktar bolaget också framtida miljörisker, som tillexempel påverkan av klimatförändringar, se Not 1.5 för mer information.

### Goodwill Akelius

Goodwill avseende Akelius härrör främst från rörelseförvärv av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE) som slutfördes 2021, benämnd som Akelius-portföljen.

Den totala bokförda summan av Akelius goodwill uppgick den 31 december 2024 till 15 892 miljoner SEK (15 622). Heimstaden Bostads rörelsesegment förväntas dra nytta av de synergier som härrör genom att kombinera Akelius och Heimstaden Bostads tillgångsbas och lägre skuldfinansiering. Goodwill uppgående till 11 213 miljoner SEK (10 960) är hänförlig till skillnaden mellan det nominella värdet och verkliga värdet av den uppskjutna skatten relaterad till förvärvet av fastigheterna i rörelseförvärvet. Goodwill för kärnverksamheten som prövas nedskrivningsbehov är 4 679 miljoner SEK (4 657).

De projicerade kassaflödena har uppdaterats för att återspegla budgeten som godkändes av styrelsen i slutet av 2024. Baserat på budgeten och antaganden om inflation, hyresjusteringar, uppskattas det förväntade kassaflödet för den följande fyraårsperioden. Baserat på det sista året av den uppskattade femårsperioden beräknas terminalvärdet av kassaflödena med hjälp av Gordons tillväxtmodell.

Diskonteringsräntan som tillämpas anges per KGE i tabellen redovisat värde för goodwill allokerad per KGE på nästa sida. Tillväxträntan som används efter den femåriga perioden hölls konstant på 2,0 procent (2,0). Samma tillväxträntа tillämpades på alla KGE:er. Efter nedskrivningsprövningen kunde ledningen inte identifiera någon nedskrivning av värde för dessa KGE:er på balansdagen.

### Country Management Goodwill

Goodwill för Country Management hänför sig till den förvaltningsorganisation i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland Storbritannien och Polen som såldes av Heimstaden AB till Heimstaden Bostad AB under 2022.

Den bokförda summan av goodwill för Country Management uppgick till 2 869 miljoner SEK (2 869) den 31 december 2023. Goodwill härrör försäljningen av förvaltningsorganisationen i respektive land och avser kostnadsbesparingar för verksamheten. De projicerade kassaflödena har uppdaterats för att återspegla budgeten som godkandes av styrelsen i slutet av 2024.

Diskonteringsräntan som tillämpas anges per KGE i tabellen. Tillväxträntan som används efter den femåriga perioden hölls konstant på 2,0 procent (2,0). Samma tillväxträntа tillämpades på alla KGE:er. Efter nedskrivningsprövningen kunde ledningen inte identifiera någon nedskrivning av värde på balansdagen.

### Antaganden

Beräkningen av nyttjandevärdet för både Akelius KGE och Country Management KGE är känslig för följande antaganden.

#### Driftsnetto

Driftsnetto återspeglar den budget som godkänts av styrelsen och påverkas av en kombination av faktorer. Intäkterna påverkas mest av hyresnivåer,



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709927



inflationsprognoser och beaktar den förväntade hyreshöjningen vid byte av hyresgäst. Kostnaderna påverkas mest av underhåll av förvaltningsfastigheter, hantering av rörelsekostnader och övergången till en grön ekonomi. Kassaflöden mellan två och fem år baseras på en långsiktig finansiell plan med tillväxt som är specifik för varje KGE.

**Diskonteringsräntor**

Diskonteringsräntans beräkning baseras på bolaget och dess rörelsesegments specifika omständigheter och härleds från dess viktade genomsnittliga kapitalkostnad (WACC). WACC tar hänsyn till både eget kapital och skulder. Kostnaden för eget kapital härleds från riskfri ränta, marknadsriskpremie och belåningsgrad. Dessa faktorer härleds från offentligt tillgängliga marknadsdata och är segmentspecifika. Beta-värdet uppdateras och utvärderas vid genomförande av en nedskrivningsprövning. Kostnaden för skulden baseras på den genomsnittliga lånekostnaden och hävstångsgraden för bolagets relevanta jämförelsebolag.

**Tillväxträntor**

Tillväxträntor baseras på externa observerbara data publicerade av välrenommerade branschanalytiker. Den terminala tillväxträntan motsvarar 2,0 procent (2,0) för alla KGE:er. Denna tillväxt baseras på rimlig försiktighet och överstiger inte långsiktig tillväxt för branschen.

**Känslighetsanalys**

Heimstaden har genomfört en analys av de antaganden med högst känslighet inom nedskrivningsprövningen. Ändringen av ett antagande baseras på ledningens bästa uppskattning om vad som kan vara en rimlig förändring av antagandet ifråga. Analysen antar att alla andra variabler/antaganden hålls konstanta.

GOODWILL AKELIUS

| Antagande | Ändring av antagande | Nedskrivning av värde (miljoner SEK) |
|---|---|---|
| Diskonteringsräntor | +0,25 pp | 83 |
| Terminala tillväxttakter | -0,25 pp | 83 |

COUNTRY MANAGEMENT GOODWILL

| Antagande | Ändring av antagande | Nedskrivning av värde (miljoner SEK) |
|---|---|---|
| Diskonteringsräntor | +0,25 pp | – |
| Terminala tillväxttakter | -0,25 pp | – |

Nedskrivning av värde för goodwill för Country Management kommer att börja med en ökning av diskonteringsräntan med 1 procentenhet, alla andra faktorer hålls konstanta, eller en minskning av tillväxttakten med 2 procentenheter, alla andra faktorer hålls konstanta.

REDOVISAT VÄRDE FÖR GOODWILL ALLOKERAD PER KGE

| | 2024 | | | 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Diskonteringsränta, % | Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH | Goodwill Country Management | Diskonteringsränta, % | Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH | Goodwill Country Management |
| Sverige | 4,3 | 2 942 | 243 | 5,0 | 2 851 | 243 |
| Tyskland | 4,0 | 11 096 | 899 | 4,5 | 9 937 | 899 |
| Danmark | 3,9 | 1 772 | 1 331 | 4,7 | 2 366 | 1 331 |
| Nederländerna | 4,5 | 83 | 162 | 5,0 | 468 | 162 |
| Tjeckien | 6,3 | – | 197 | 7,0 | – | 197 |
| Norge | 5,8 | – | 21 | 5,9 | – | 21 |
| Storbritannien | 6,4 | – | 6 | 6,9 | – | 4 |
| Polen | 7,5 | – | 7 | 7,9 | – | 7 |
| Finland | 4,9 | – | 4 | 5,6 | – | 6 |
| **Totalt** | | 15 892 | 2 869 | | 15 622 | 2 869 |

Allokeringen av goodwillens bokförda värde har justerats under året, vilket medfört att jämförelsesiffrorna har omräknats. Det bokförda värdets justerade allokering har inte haft någon påverkan på varken föregående års nedskrivningsprövning eller årets nedskrivningsprövning.

## 3.3 Maskiner och inventarier

**Redovisningsprinciper**

Maskiner och inventarier utgörs främst av fordon och driftutrustning, samt kontorsinventarier och datorutrustning. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförbara till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter aktiveras till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde beräknas på ett tillförlitligt sätt. Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datorutrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i rapport över totalresultat. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709928



| miljoner SEK | Maskiner och inventarier |
|---|---|
| **Ingående balans 2023-01-01** | 274 |
| Rörelseförvärv | 26 |
| Årets investeringar | 43 |
| Avyttringar | -6 |
| Valutaförändring | -7 |
| **Utgående balans 2023-12-31** | 331 |
| | |
| **Ingående avskrivningar 2023-01-01** | -143 |
| Årets avskrivningar | -18 |
| Avyttringar | 3 |
| Valutaförändring | 2 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31** | -157 |
| | |
| **Redovisat värde 2023-12-31** | 174 |
| | |
| **Ingående balans 2024-01-01** | 331 |
| Årets investeringar | 21 |
| Avyttringar | -16 |
| Valutaförändring | 5 |
| **Utgående balans 2024-12-31** | 342 |
| | |
| **Ingående avskrivningar 2024-01-01** | -157 |
| Årets avskrivningar | -26 |
| Avyttringar | 13 |
| Valutaförändring | -2 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar 2024-12-31** | -172 |
| | |
| **Redovisat värde 2024-12-31** | 170 |

## 3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures

### Redovisningsprinciper

Koncernen har andelar i intressebolag och joint ventures. Intressebolag och joint ventures är investeringar där koncernen har betydande inflytande respektive gemensamt bestämmande inflytande. Övervägandena för att fastställa betydande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande liknar dem som krävs för att fastställa bestämmande inflytande över dotterbolag. Koncernen antas ha betydande inflytande om den innehar 20 procent eller mer av rösterna. I de fall då detta inte är uppfyllt gör ledningen bedömningar av faktorer, däribland representation i styrelsen, deltagande i policybeslut och andra kriterier, för att avgöra om det finns bevis för betydande inflytande. Investeringarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Den finansiella informationen baseras på samma rapporteringsperiod som koncernen.

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas investeringen i ett intressebolag eller ett joint venture initialt till anskaffningsvärde. Det bokförda värdet på investeringen justeras justeras därefter för att beakta förändringar i koncernens andel av nettotillgångarna hos intressebolag och joint ventures sedan förvärvsdatumet.

Rapport över totalresultat återspeglar koncernens andel av resultaten från intressebolaget eller joint venture-företagets verksamhet. Orealiserade vinster och förluster som uppstår från transaktioner mellan koncernen och intressebolaget eller joint venture-företaget elimineras i samma utsträckning som intresset i det intressebolaget eller joint-venture-företaget.

Vid förlust av betydande inflytande över ett intressebolag eller gemensam kontroll över ett joint venture värderar koncernen och redovisar eventuell kvarvarande investering till sitt verkliga värde. Eventuell skillnad mellan det bokförda värdet på intressebolaget eller joint venture-företaget vid förlust av betydande inflytande eller gemensam kontroll och det verkliga värdet på den kvarvarande investeringen och intäkterna från försäljning redovisas i rapport över totalresultat.

### Nedskrivningsprövning

Vid varje rapporteringstillfälle bedömer Heimstaden Bostad om det finns indikationer på nedskrivning i respektive intressebolag och joint venture. Om indikationer föreligger görs en nedskrivningsprövning av Heimstaden Bostad genom att fastställa det återvinningsbara beloppet för intressebolaget respektive joint venture-företaget som jämförs mot dess redovisade värde. Om en nedskrivning är identifierad redovisas beloppet som andel av resultat i intressebolag och joint ventures i rapport över totalresultat.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709929



## INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| **Ingående balans** | **8 636** | **9 698** |
| Årets investering | 53 | 16 |
| Intressebolag och joint ventures som omklassificerats till finansiella anläggningstillgångar | -14 | – |
| Avyttring av intressebolag och joint ventures | -8 | -25 |
| Valutaförändring | 238 | 6 |
| Utdelning från intressebolag och joint ventures | – | -215 |
| Andel av resultat i intressebolag och joint ventures | -58 | -844 |
| **Utgående balans** | **8 847** | **8 636** |

## 2024 SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I INTRESSEBOLAG

| Organisationsnummer | Säte | Säte | Antal andelar | Andel i % | Andel av eget kapital, miljoner SEK |
|---|---|---|---|---|---|
| Rosengård Fastighets AB | 559085-4708 | Malmö | 25 000 | 25 | 262 |
| Kojamo Oyj[1] | 0116336-2 | Helsingfors | 49 389 283 | 20 | 8 325 |
| Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14 | 0819867-2 | Helsingfors | 13 327 | 47 | 106 |
| Asunto Oy Jyväskylän Tanhurinne | 2550507-2 | Jyväskylä | 2 412 | 24 | 8 |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3 | 0476973-0 | Hämeenlinna | 3 339 | 33 | 4 |
| Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto | 0149959-5 | Lahtis | 2 094 | 41 | 24 |
| Asunto Oy Lahden Roopenkuja | 0854949-5 | Lahtis | 2 556 | 26 | 5 |
| Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4 | 1656220-0 | Jyväskylä | 3 666 | 37 | 21 |
| Asunto Oy Oulun Tulliveräjä | 2335738-7 | Oulu | 4 068 | 41 | 15 |
| Asunto Oy Puolukkavarikko | 0823818-7 | Jyväskylä | 3 391 | 34 | 6 |
| Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3 | 1518422-8 | Jyväskylä | 6 158 | 38 | 20 |
| Asunto Oy Oulun Notaarintie 1 | 1749066-7 | Oulu | 2 440 | 24 | 16 |
| **Totalt** | | | | | 8 812 |

[1] *Heimstaden Bostads andel av Kojamos börsvärde 31 december 2024 uppgick till 5 315 miljoner SEK. En nedskrivningsprövning har inte genomförts för Kojamo Oyj eftersom investeringen är bokförd baserad på Heimstaden Bostads proportionella andel av underliggande eget kapital .Om Kojamo inte har publicerat sin finansiella rapport innan Heimstaden Bostads rapporteringsperiod uppskattar Heimstaden Bostad sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sin finska verksamhet, justerade för kända portföljskillnader.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709930



## 2023 SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I INTRESSEBOLAG

| Bolag | Org. nr Säte | Säte | Antal andelar | Andel i % | Andel av eget kapital, miljoner SEK |
|---|---|---|---|---|---|
| Rosengård Fastighets AB | 559085-4708 | Malmö | 25 000 | 25 | 231 |
| Kojamo Oyj[1] | 0116336-2 | Helsingfors | 49 389 283 | 20 | 8 070 |
| Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14 | 0819867-2 | Helsingfors | 13 327 | 47 | 101 |
| Asunto Oy Jyväskylän Tanhurinne | 2550507-2 | Jyväskylä | 2 412 | 24 | 8 |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3 | 0476973-0 | Hämeenlinna | 3 339 | 33 | 3 |
| Asunto Oy Jyväskylän Harjukartano | 2000294-3 | Jyväskylä | 1 837 | 23 | 19 |
| Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto | 0149959-5 | Lahtis | 2 094 | 41 | 23 |
| Asunto Oy Lahden Roopenkuja | 0854949-5 | Lahtis | 2 556 | 26 | 5 |
| Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4 | 1656220-0 | Jyväskylä | 3 666 | 37 | 23 |
| Asunto Oy Oulun Tulliveräjä | 2335738-7 | Oulu | 4 068 | 41 | 17 |
| Asunto Oy Puolukkavarikko | 0823818-7 | Jyväskylä | 3 391 | 34 | 6 |
| Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3 | 1518422-8 | Jyväskylä | 6 158 | 38 | 19 |
| Asunto Oy Oulun Notaarintie 1 | 1749066-7 | Oulu | 2 440 | 24 | 15 |
| Byggrätt Norr AB | 559207-4859 | Skellefteå | 94 | 19 | – |
| **Totalt** | | | | | 8 540 |

[1] *Heimstaden Bostads andel av Kojamos borsvärde 31 december 2023 uppgick till 6 546 miljoner SEK. Heimstaden Bostad baserar sitt bokförda värde på sin andel av Kojamos eget kapital. Om Kojamo inte har publicerat sina finansiella rapporter i tid för Heimstaden Bostads publicering av finansiella rapporter uppskattar Heimstaden Bostad sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sin finska verksamheter, justerade för kända portföljskillnader.*

## 2024 SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I JOINT VENTURES

| Bolag | Organisations-nummer | | Säte | Antal andelar | Andel av eget kapital, miljoner SEK |
|---|---|---|---|---|---|
| Upplands Bro Brogårds etapp 2 | 559175-4915 | Stockholm | 500 | 50 | 25 |
| Gamlebro AB | 556791-3990 | Norrköping | 500 | 50 | 3 |
| JV Edeh Bostad AB | 559254-2251 | Stockholm | 250 | 50 | 1 |
| Österåkerporten AB | 559175-4907 | Stockholm | 500 | 50 | 6 |
| **Totalt** | | | | | 35 |

## 2023 SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I JOINT VENTURES

| Bolag | Org. nr Säte | Säte | Antal andelar | Andel i % | Andel av eget kapital, miljoner SEK |
|---|---|---|---|---|---|
| Upplands Bro Brogårds etapp 2 | 559175-4915 | Stockholm | 500 | 50 | 49 |
| Gamlebro AB | 556791-3990 | Norrköping | 500 | 50 | 16 |
| Österåkerporten AB | 559175-4907 | Stockholm | 500 | 50 | 32 |
| **Totalt** | | | | | 97 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709931



2024 FINANSIELLA RAPPORTER

| miljoner SEK | Kojamo Oyj | Rosengård Fastighets AB | Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB | Klinteistö OY Hiihtomäentie 14 | Övriga | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 5 166 | 177 | 14 | 7 | 42 | 5 406 |
| Fastighetskostnader | -1 683 | -77 | -9 | -7 | -28 | -1 803 |
| **Driftsnetto** | 3 483 | 100 | 4 | 1 | 14 | 3 602 |
| Centrala administrationskostnader | -627 | -23 | -3 | 0 | -13 | -666 |
| Finansnetto | -1 165 | -40 | -71 | 0 | -130 | -1 406 |
| Orealiserad värdeförändring | -1 577 | 126 | 29 | 2 | -50 | -1 471 |
| Skatt | -8 | -39 | -5 | 0 | 0 | -53 |
| **Periodens resultat** | 106 | 123 | -47 | 2 | -179 | 6 |
| **Resultatandel** | 21 | 31 | -23 | 2 | -89 | -58 |
| **Balansräkning** | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 90 816 | 2 071 | 704 | 162 | 695 | 94 448 |
| Tillgångar utom förvaltningsfastigheter | 5 005 | 36 | 171 | 4 | 44 | 5 259 |
| Eget kapital | 41 659 | 1 023 | 47 | 152 | 285 | 43 166 |
| Skulder | 54 161 | 1 085 | 828 | 13 | 454 | 56 541 |
| **Redovisat värde för innehavet 2024-12-31** | 8 325 | 262 | 25 | 106 | 129 | 8 847 |

2023 FINANSIELLA RAPPORTER

| miljoner SEK | Kojamo Oyj | Rosengård Fastighets AB | Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB | Klinteistö OY Hiihtomäentie 14 | Övriga | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 5 074 | 160 | 16 | 7 | 34 | 5 291 |
| Fastighetskostnader | -1 663 | -43 | -10 | -6 | -28 | -1 751 |
| **Driftsnetto** | 3 411 | 117 | 5 | 1 | 6 | 3 540 |
| Centrala administrationskostnader | -492 | -13 | -2 | -1 | -3 | -510 |
| Finansnetto | -3 760 | -17 | -73 | – | -7 | -3 856 |
| Orealiserad värdeförändring | -3 390 | -68 | -30 | -2 | -10 | -3 501 |
| Skatt | 267 | 7 | 8 | – | 2 | 286 |
| **Periodens resultat** | -3 963 | 26 | -91 | -1 | -12 | -4 041 |
| **Resultatandel** | -792 | 7 | -45 | -1 | -11 | -844 |
| **Balansräkning** | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 89 532 | 1 898 | 787 | 157 | 900 | 93 274 |
| Tillgångar utom förvaltningsfastigheter | 1 331 | 35 | 231 | 4 | 89 | 1 689 |
| Eget kapital | 40 383 | 968 | 94 | 148 | 451 | 42 044 |
| Skulder | 50 480 | 964 | 924 | 13 | 538 | 52 918 |
| **Redovisat värde för innehavet 2023-12-31** | 8 070 | 231 | 49 | 101 | 186 | 8 636 |

## 3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Beviljat kapital för fastigheter under uppförande | – | 1 725 |
| Lämnade lån till intressebolag | 459 | 557 |
| Reverslån | 92 | 89 |
| Avkastningsgaranti[1] | – | 695 |
| Övrigt | 401 | 379 |
| **Utgående balans** | 952 | 3 444 |

[1] *Se Not 8.1 för ytterligare förklaring av Avkastningsgarantin*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709932



# 4. Omsättningstillgångar

## 4.1 Exploateringsfastigheter

**Redovisningsprinciper**

Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehas för uthyrning eller kapitalökning, redovisas som exploateringsfastigheter och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet (NRV). Detta är i huvudsak bostadsfastigheter som Heimstaden Bostad utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling. NRV för färdigställda exploateringsfastigheter värderas och jämförs utifrån de marknadsförhållanden och priser som föreligger per balansdagen och fastställs av koncernen, baserat på jämförbara transaktioner identifierade av koncernen på samma geografiska marknad som betjänar samma segment. NRV med avseende på exploateringsfastigheter under uppförande värderas och jämförs utifrån marknadspriser per balansdagen för liknande färdigställda fastigheter, minus uppskattade kostnader för att slutföra byggandet samt de uppskattade kostnaderna som krävs för en försäljning med beaktande, om det är väsentligt, av pengars tidsvärde. Exploateringsfastigheter är främst relaterade till vissa projekt i Oslo, Norge.

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärde** | 538 | 573 |
| Förvärv | 329 | – |
| Investeringar | 55 | 79 |
| Valutaförändring | -9 | -38 |
| Avyttring av exploateringsfastigheter | – | -80 |
| Värdeförändring[1] | -18 | 5 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | 896 | 538 |

[1] *Värdeförändring på exploateringsfastigheter i rapport över totalresultat om 707 miljoner SEK (25), inkluderar även en avkastningsgaranti från Fredensborg om 689 miljoner SEK (19) Se Not 8.1 för mer information om transaktionen.*

## 4.2 Hyres- och kundfordringar

**Redovisningsprinciper**

Heimstaden Bostad innehar hyres- och kundfordringarna med målet att samla in de avtalsenliga kassaflödena. Hyres- och kundfordringar redovisas initialt till transaktionspris och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, minus en avsättning för förväntade kreditförluster.

Koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Heimstaden Bostad gör avsättningar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster och framåtblickande information, vilket påverkar fastighetskostnaderna i rapport över totalresultat med det realiserade beloppet för varje rapporteringsperiod. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart.

För att minska eventuella risker avseende de hyrda fastigheterna bedömer Heimstaden Bostad sina motparters kreditvärdighet och erhåller hyresdepositioner och garantier från sina hyrestagare. Heimstaden Bostad skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Se Not 6.3 för ytterligare information om finansiella risker avseende finansiella instrument som inkluderar hyres- och kundfordringar.

ÅLDERSFÖRDELNING AV HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| –30 dagar | 113 | 111 |
| 31–60 dagar | 35 | 32 |
| 61–90 dagar | 25 | 18 |
| 91 dagar– | 179 | 159 |
| **Totalt** | 353 | 320 |
| Kreditförlustreserv | -115 | -93 |
| **Hyres- och kundfordringar, netto** | 238 | 227 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709933



KREDITFÖRLUSTRESERV

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| **Ingående balans** | -93 | -56 |
| Avsättningar gjorda under året | -80 | -87 |
| Avsättningar som använts under året | 38 | 29 |
| Outnyttjade avsättningar som återförts under året | 20 | 22 |
| **Utgående balans** | -115 | -93 |

## 4.3 Övriga omsättningstillgångar

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Aktuella skattefordringar | 547 | 196 |
| Handpenning vid förvärv | 48 | 13 |
| Försäkringsanspråk | 51 | 35 |
| Fordringar vid försäljning av förvaltningsfastigheter | 506 | 234 |
| Varulager | 20 | 69 |
| Övriga poster | 425 | 317 |
| **Totalt** | 1 598 | 863 |

## 4.4 Förskottsbetalningar

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Förutbetald försäkringspremie | 48 | 33 |
| Förutbetald ränta | 178 | 273 |
| Förutbetalda driftskostnader | 253 | 338 |
| Upplupet investeringsstöd | 79 | 271 |
| Övrigt | 301 | 231 |
| **Totalt** | 859 | 1 146 |

## 4.5 Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och bank och andra placeringar som lätt kan omvandlas till kassa och bank till ett känt belopp och som har en obetydlig risk för värdefluktuationer.

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 3 351 | 5 625 |
| Andra likvida medel | – | 5 650 |
| Begränsade likvida medel | 297 | – |
| **Totalt** | 3 647 | 11 276 |

Det finns outnyttjade kreditlöften uppgående till 19 262 miljoner SEK (18 855) som inte är inkluderade i likvida medel.

## 4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Avskrivningar | 139 | 124 |
| Hyresförluster | 93 | 86 |
| Valutakursdifferens | 1 773 | -419 |
| Övriga finansiella poster | -25 | -927 |
| Nedskrivning av goodwill | – | 1 058 |
| **Totalt** | 1 980 | -78 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709934



## 5. Eget kapital

### Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad emitterar hybridobligationer som klassificeras som eget kapital. Hybridobligationer klassificerade som egetkapitalinstrument redovisas initialt till verkligt värde av erhållen likvid, netto efter eventuella transaktionskostnader. Klassificeringen av hybridobligationer som eget kapital innefattar en bedömning av företagsledningen, se Not 1.4. Efter det första redovisningstillfället omvärderas inte hybridobligationer och avskrivs inte heller, eftersom det inte finns någon avtalsenlig skyldighet att återbetala kapitalbeloppet eller upplupen ränta. Hybridobligationer omklassificeras till skuld endast om respektive hybridobligation löses in. Hybridobligationer emitterade i EUR redovisas i en fast valuta.

Eventuella utdelningar till innehavare av hybridobligationer klassificeras som utdelning av eget kapital och redovisas direkt i eget kapital. I enlighet med villkoren för hybridobligationerna kan kuponger till obligationsinnehavarna skjutas upp. Uppskjutna kuponger måste dock betalas innan utdelningar kan delas ut till aktieägarna, inklusive uppskjutna utdelningar.

Vid räkenskapsårets utgång fanns 12 914 568 (12 914 568) stamaktier, 200 (200) A-akter, 47 155 687 (47 155 687) B-aktier och 941 963 (941 963) C-aktier. Röstvärdet för en stamaktie uppgår till 1/2 röst och röstvärdet för en aktie av serie A och B uppgår till 1/10 röst och röstvärdet för en aktie av serie C uppgår till 1/1 röst.

| Händelse | Aktieslag | Datum för registrering | Förändring antal aktier | Totalt antal aktier | Förändring aktiekapital | Totalt aktiekapital | Kvotvärde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingående balans 2023-01-01 | | | | 58 950 289 | | 93 253 971 | 1,58 |
| Nyemission | Stam, Serie B, Serie C | 2023-03-06 | 2 062 129 | 61 012 418 | 3 262 078 | 96 516 048 | 1,58 |
| Utgående balans 2023-12-31 | | | | 61 012 418 | | 96 516 048 | 1,58 |
| Ingående balans 2024-01-01 | | | | 61 012 418 | – | 96 516 048 | 1,58 |
| Utgående balans 2024-12-31 | | | | 61 012 418 | – | 96 516 048 | 1,58 |

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna samt överkurs vid emissioner av stamaktier och preferensaktier.

### Hybridobligationer

I slutet av året hade Heimstaden Bostad totalt utestående hybridobligationer uppgående till 24 597 miljoner SEK (24 249), netto efter innehav på egen bok. Hybridobligationerna har en evig löptid med en fast kupongränta fram till första inlösendag. Heimstaden Bostad har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag, vilket infaller 5–7 år efter emissionsdagen.

Under 2024 emitterade Heimstaden Bostad hybridobligationer till ett totalt belopp om 5 743 miljoner SEK, med en årlig fast kupongränta på 6,25% fram till första möjliga inlösendag den 4 mars 2030.

Under 2024 köpte Heimstaden Bostad tillbaka hybridobligationer till det fulla nominella värdet om 5 334 miljoner SEK, vilket medförde en valutaomräkningsförlust om 425 miljoner SEK.

50% av hybridkapital som utdelning i enlighet med S&P metodik uppgår till 433 miljoner SEK (442).

HYBRIDOBLIGATIONER

| Första inlösendag | Första återställningsdag | Valuta | Nominellt värde (miljoner) | Egen bok (miljoner) | Verkligt värde (miljoner)[1] | Kreditbetyg[2] | Rörlig/fast | Årlig kupong | Börs | Identifieringsnummer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024-11-19 | 2025-02-19 | EUR | 299 | 211 | 298 | BB | Fast | 325 | Euronext Dublin | XS2010037765 |
| 2026-01-15 | 2026-04-15 | EUR | 500 | 164 | 487 | BB | Fast | 338 | Euronext Dublin | XS2125121769 |
| 2026-10-13 | 2027-01-13 | EUR | 600 | 119 | 574 | BB | Fast | 363 | Euronext Dublin | XS2397251807 |
| 2027-02-01 | 2027-05-01 | EUR | 800 | 176 | 743 | BB | Fast | 263 | Euronext Dublin | XS2294155739 |
| 2027-10-29 | 2028-01-29 | EUR | 600 | 254 | 551 | BB | Fast | 300 | Euronext Dublin | XS2357357768 |
| 2029-12-04 | 2030-03-04 | EUR | 500 | – | 504 | BB | Fast | 625 | Euronext Dublin | XS2930588657 |
| Totalt | | | 3 299 | 924 | 3 157 | | | | | |

[1] *Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.*
[2] *Baserat på S&P kreditbetyg om tillgängligt och i annat fall Fitch.*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709935



### Valutaomräkningsdifferenser
Ackumulerade valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Se Not 2.11 for ytterligare information.

### Balanserade vinstmedel
Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

### Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande består av externa ägarintressen i dotterbolag och deras dotterbolag. Innehav utan bestämmande inflytande avser främst Allianz Real Estates investering i partnerskap inom den svenska och tyska portföljen.

MINORITETENS ANDEL AV PERIODENS RESULTAT

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Periodens totalresultat | 241 | -1 880 |

## 6. Kapitalstruktur och finansiella poster

### 6.1 Finansiella instrument

### Redovisningsprinciper
#### Finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar inkluderar hyres- och kundfordringar, investeringsgarantier, kassa och finansiella derivatinstrument.

#### Redovisning och efterföljande värdering
Heimstaden Bostads finansiella tillgångar är klassificerade i två kategorier:
- Finansiella tillgångar till verkligt värde genom rapport över totalresultat (finansiella derivatinstrument och investeringsgarantier). Dessa finansiella tillgångar redovisas i balansräkningen till verkligt värde med verkligt värde-förändringar som redovisas i rapport över totalresultat på raden för värdeförändring av finansiella derivatinstrument och värdeförändring på exploateringsfastigheter.
- Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde (hyres- och kundfordringar och kassa). Dessa finansiella tillgångar värderas med effektivräntemetoden. De finansiella tillgångarna klassificeras endast i denna kategori om den finansiella tillgången innehas för att samla in kontraktsmässiga kassaflöden och de kontraktsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger upphov till kassaflöden på angivna datum som enbart är betalning av huvudbelopp och ränta.

#### Borttagande från balansräkningen
Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från de finansiella tillgångarna har upphört eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och fördelar med ägandet. Vinster och förluster redovisas i rapport över totalresultat när tillgången tas bort från, modifieras eller skrivs ned i balansräkningen.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar är föremål för värdeförändringar. Tillgångar som redovisas till verkligt värde ingår som en del av bedömningen av verkligt värde. Finansiella tillgångar till upplupen kostnad är föremål för nedskrivning. Koncernen har identifierat hyror och handelsfordringar för sådan nedskrivning, se vidare Not 4.2 för redovisningsprinciper och detaljer. Nedskrivning av andra finansiella tillgångar anses vara oväsentlig på balansdagen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709936



### Finansiella skulder
Heimstaden Bostads finansiella skulder består av räntebärande skulder, leasingskulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Det främsta syftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet.

### Redovisning och efterföljande värdering
Alla finansiella skulder redovisas initialt till verkligt värde, med undantag för finansiella derivatinstrument och leverantörsskulder.

Vid efterföljande värdering värderas alla finansiella skulder därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden med undantag för finansiella derivatinstrument.

Specifikt för räntebärande finansiella skulder beräknas upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, varvid eventuell rabatt eller premie vid anskaffningstillfället, samt avgifter eller kostnader som är en integrerad del av effektivräntan och som ingår som räntekostnad i rapport över totalresultat, beaktas.

### Borttagande från balansräkningen
En finansiell skuld tas bort från bokföringen när förpliktelsen enligt skulden uppfylls, upphävs eller upphör att gälla. Vid en förändring av villkoren för den finansiella skulden gör ledningen både en kvantitativ och kvalitativ bedömning för att avgöra om de nya villkoren utgör en modifiering eller utsläckning. När en befintlig finansiell skuld ersätts av en annan från samma långivare på väsentligt olika villkor eller villkoren för en befintlig skuld väsentligen modifieras behandlas ett sådant byte som borttagande av den ursprungliga skulden och en ny skuld redovisas. Vinster och förluster vid modifiering eller utsläckning ingår i övriga finansiella kostnader i rapport över totalresultat.

När koncernen helt eller delvis återbetalat eller köpt tillbaka finansiella skulder anses den reglerade finansiella skulden vara utsläckt och tas bort från redovisningen till redovisat värde. Skillnaderna mellan bokfört belopp och verkligt värde redovisas i som en vinst/förlust på utsläckningen under övriga finansiella poster i rapport över totalresultat. Vinst/förlust vid utsläckning inkluderar engångskostnader som betalats i samband med återbetalningen eller återköpet och den icke avskrivna delen av den initiala kostnaden som ingick i den ursprungliga effektiva räntan.

### Finansiella derivatinstrument
Heimstaden Bostad tillämpar inte säkringsredovisning. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via rapport över totalresultat. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappar och terminskontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag (Not 3.1) .

Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i verkligt värdejustering av finansiella derivatinstrument.

Finansiella derivatinstrument klassificeras baserat på deras slutliga avräkningsdatum. Finansiella derivatinstrument med avräkningsdatum inom tolv månader klassificeras som omsättningstillgång/skuld och derivat som förväntas hållas i mer än tolv månader och med avräkningsdatum efter tolv månader klassificeras som långfristiga.

### Terminskontrakt
Koncernen redovisar terminskontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas av aktiebolag som ett finansiellt instrument till verkligt värde som redovisas under värdeförändring finansiella derivatinstrument i rapport över totalresultat. Förvaltningsfastigheterna är värderade utifrån antagandet att de kommer att färdigställas och därefter hyras ut.

När ett terminskontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs terminskontraktets verkliga värde till verkligt värde på förvaltningsfastigheter. För ytterligare information, se Not 3.1.

### Nettoredovisning av finansiella instrument
Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och nettobeloppet redovisas i koncernens balansräkning om det finns en lagenlig rätt att kvitta de redovisade beloppen och det finns en avsikt att avveckla på nettobasis – att realisera tillgångarna och reglera skulderna samtidigt. När Heimstaden Bostad innehar egna skulder kvittas dessa i balansräkningen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709937



**VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT TILL VERKLIGT VÄRDE**

Nedan följer en jämförelse av redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder:

| | 31 december 2024 | | 31 december 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Redovisat värde | Verkligt värde | Redovisat värde | Verkligt värde |
| **Finansiella tillgångar** | | | | |
| Finansiella derivatinstrument | 65 | 65 | 498 | 498 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 952 | 952 | 3 444 | 3 444 |
| Hyres- och kundfordringar | 238 | 238 | 227 | 227 |
| Övriga omsättningstillgångar | 1 598 | 1 598 | 863 | 863 |
| Likvida medel | 3 647 | 3 647 | 11 276 | 11 276 |
| **Totalt** | 6 500 | 6 500 | 16 308 | 16 308 |
| **Finansiella skulder** | | | | |
| Finansiella derivatinstrument | 661 | 661 | 481 | 481 |
| Räntebärande skulder, långfristiga | 172 912 | 168 336 | 171 650 | 156 158 |
| Övriga finansiella skulder, långfristiga | 1 875 | 1 875 | 1 614 | 1 614 |
| Räntebärande skulder, kortfristiga | 11 379 | 11 379 | 19 601 | 19 601 |
| Leverantörsskulder | 662 | 662 | 738 | 738 |
| Leasingskulder | 1 356 | 1 356 | 1 175 | 1 175 |
| **Totalt** | 188 846 | 184 269 | 195 258 | 179 766 |

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder:

2024-12-31

| | | Värdering till verkligt värde med: | | |
|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Totalt | Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1) | Betydande observerbar input (Nivå 2) | Betydande icke observerbar input (Nivå 3) |
| **Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde:** | 65 | – | 65 | – |
| Finansiella derivatinstrument | | | | |
| Ränteswappar | 65 | – | 65 | – |
| **Finansiella skulder värderade till verkligt värde:** | 661 | – | 661 | – |
| Finansiella derivatskulder | | | | |
| Ränteswappar | 661 | – | 661 | – |
| **Finansiella skulder där verkligt värde är presenterat:** | 168 336 | – | 120 067 | 48 269 |
| Räntebärande skulder, långfristiga | 168 336 | – | 120 067 | 48 269 |

Inga förändringar gjordes av koncernens värderingsmetoder och -tekniker samt av den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. Inga överföringar gjordes av värderingar till verkligt värde mellan nivå 1 och nivå 2 under 2024 och inga värderingar till verkligt värde överfördes till eller från nivå 3 under 2024.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709938



2023-12-31

| | | Värdering till verkligt värde med: | | |
|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Totalt | Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1) | Betydande observerbar input (Nivå 2) | Betydande icke observerbar input (Nivå 3) |
| **Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde:** | **498** | **–** | **363** | **135** |
| Finansiella derivatinstrument | | | | |
| Ränteswappar | 363 | – | 363 | – |
| Terminskontrakt | 135 | – | – | 135 |
| **Finansiella skulder värderade till verkligt värde:** | **-481** | **–** | **-481** | **–** |
| Finansiella derivatskulder | | | | |
| Ränteswappar | -481 | – | -481 | – |
| **Finansiella skulder där verkligt värde är presenterat:** | **156 158** | **–** | **114 276** | **41 882** |
| Räntebärande skulder, långfristiga | 156 158 | – | 114 276 | 41 882 |

### Verkligt värde-hierarki

Samtliga finansiella instrument för vilka verkligt värde redovisas eller lämnas kategoriseras enligt verkligt värde-hierarkin baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen av verkligt värde som helhet enligt följande:

Nivå 1 – Noterade (icke-justerade) marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
Nivå 2 – Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är direkt eller indirekt observerbar.
Nivå 3 – Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är icke observerbar.

För tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde på återkommande basis fastställer koncernen om det har förekommit överföringar mellan nivåerna i hierarkin genom att göra en ny bedömning av kategoriseringen (baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde som helhet) i slutet av varje rapporteringsperiod.

AVSTÄMNING AV DERIVAT

| miljoner SEK | Ränteswappar | Terminskontrakt | Totalt |
|---|---|---|---|
| Ingående balans 2024-01-01 | -118 | 135 | 17 |
| Orealiserad värdeförändring | -479 | – | -479 |
| Valutaeffekt på derivat | 2 | – | 2 |
| Överförda vinster/förluster till förvaltningsfastigheter | – | -135 | -135 |
| Utgående balans 2024-12-31 | -595 | – | -595 |

## 6.2 Kapitalstruktur

Tillgången till långsiktigt kapital är viktigt för att koncernen både ska kunna förvalta och aktivt optimera fastighetsportföljen. Koncernen definierar sin kapitalstruktur som summan av koncernens nettoskuld och eget kapital inklusive hybridkapital och den del som är hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande. Koncernen förvaltar sin kapitalstruktur och anpassar den vid förändringar i de ekonomiska förutsättningarna. Koncernen fortsätter med sin strategiska plan för att minska skuldsättningen genom Privatiseringsplanen som kommer att stödja vägen mot efterlevnad av finanspolicyn.

FINANSPOLICY

| | | Policy | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Räntetäckningsgrad (ICR) enligt S&P | Multipel | ≥ 1,8 | 1,6 | 1,7 |
| Nettoskuld/nettoskuld + eget kapital enligt S&P | % | ≤ 60 | 56,9 | 58,6 |
| Genomsnittlig löptid för lån | År | ≥ 4 | 7,9 | 8,0 |
| Löptid för lån enskilt år | % | ≤ 25 | 15 | 20 |
| Andel av lån från enskilda långivare | % | ≤ 20 | 7,7 | 7,7 |
| Räntesäkringsgrad | % | ≥ 75 | 92 | 86 |
| Likviditetsgrad | Multipel | ≥ 1,25 | 2.17 | 1,40 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709939



## 6.3 Finansiella risker

Hanteringen av finansiella risker vägleds av finanspolicyn tillsammans med andra förhållningsregler för upplåning såsom kapitalmarknadsprogrammet (EMTN-programmet) enligt vilket koncernens noterade seniora icke säkerställda obligationer är emitterade. Finanspolicyn beskrivs i Not 6.2. Tillsyn av finanspolicyn är delegerad till styrelsen enligt aktieägaravtalet. Bolagets styrelse förses regelbundet med rapportering och prognoser samt material som täcker hanteringen av finansiella risker och åtgärder som vidtagits för att minska dessa risker. Koncernen har identifierat refinansieringsrisk; likviditetsrisk, finansiella åtaganden, kreditbetygsrisk, kreditrisk, ränterisk och valutarisk som de viktigaste finansiella riskerna.

### Refinansieringsrisk

För att begränsa refinansieringsrisken använder koncernen sig av diversifierade finansieringskällor med en balanserad förfallostruktur. I koncernens finanspolicy återfinns nyckeltal som reglerar detta såsom en lägsta genomsnittlig löptid på skuldportföljen om fyra år. Koncernen har även likviditetsreserver och outnyttjade kreditfaciliteter för att kunna hantera oförutsedda refinansieringsrisker.

### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen inte har tillgängliga medel för att fullgöra sina finansiella eller operativa förpliktelser eller att koncernen inte kan betala för andra åtaganden såsom förvärv och investeringar. För att begränsa denna risk har koncernen tillgängliga outnyttjade kreditlöften om 19 262 miljoner SEK. Därtill föreskrivs i finanspolicyn att det aldrig får vara mer än 25 procent av totala skulden som förfaller under ett enskilt år och att likviditetskvoten alltid ska överstiga 125 procent. För mer information se Not 6.2 och Not 6.4.

Tabellen nedan sammanfattar förfalloprofilen för koncernens finansiella skulder baserat på avtalsenliga odiskonterade betalningar (inklusive räntebetalningar):

| Förfallostruktur 2024-12-31, miljoner SEK | 0–1 år | 1–5 år | >5 år |
|---|---|---|---|
| Finansiella derivatinstrument | 29 | 580 | 119 |
| Räntebärande skulder[1] | 16 660 | 118 654 | 103 861 |
| Leverantörsskulder | 662 | – | – |
| Leasingskulder | 73 | 76 | 1 232 |
| Övriga finansiella skulder | 3 678 | – | – |
| **Totalt** | **21 102** | **119 310** | **105 211** |

| Förfallostruktur 2023-12-31 miljoner SEK | 0–1 år | 1–5 år | >5 år |
|---|---|---|---|
| Finansiella derivatinstrument | – | 418 | 62 |
| Räntebärande skulder[1] | 25 210 | 111 918 | 112 158 |
| Leverantörsskulder | 738 | – | – |
| Leasingskulder | 97 | 81 | 1 015 |
| Övriga finansiella skulder | 2 631 | – | – |
| **Totalt** | **28 675** | **112 418** | **113 236** |

[1] *Varav räntebärande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 185 140 miljoner SEK (191 757).*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709940



### Finansiella åtaganden

Koncernens avtal om upplåning som redovisas som "räntebärande skulder" innehåller finansiella åtaganden (kovenanter). De mest väsentliga finansiella åtagandena beskrivs nedan:

- EMTN-programmets finansiella skulder med ett redovisat värde på 62 138 miljoner SEK (73 987)
  - Begränsningar av upptagande av finansiell skuldsättning. Kovenanten stipulerar att belåningsgraden definierat som nettot av räntebärande skuldergenom totala tillgångar maximalt får uppgå till 65 procent. Per den 31 december 2024 var nettoskulden i förhållande till de totala tillgångarna 48,4% (49,1%)
  - Räntetäckningsgrad: definierad som "Resultat före finansiella poster" (eller motsvarande rad) dividerat med räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter). Kovenanten stipulerar att räntetäckningsgraden ska uppgå till minimum 1,5x. Per den 31 december 2024 var nettoskulden i förhållande till de totala tillgångarna 2,0 (2,0)
  - Begränsningar av upptagande av säkerställd skuldsättning. Säkerställd belåningsgrad: definieras som säkerställd skuld dividerat med totala tillgångar. Kovenanten stipulerar att säkerställd belåningsgrad maximalt får uppgå till 45 procent. Per den 31 december 2024 uppgick den säkerställda belåningsgraden till 32,6% (31,8%).
- Säkerställda faciliteter (såsom banklån) har ofta en uppsättning kovenanter för enskilda fastigheter och/eller fastighetsportföljer såsom belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Dessa kovenanter övervakas vanligtvis på låntagarens nivå.

Ledningen övervakar kovenanterna på frekvent basis och testar dem i enlighet med skuldavtalen. De mest väsentliga kovenanterna prövas kvartalsvis. Vid överträdelse mot finansiella åtaganden (kovenanter) ges koncernen oftast enligt låneavtalet möjlighet att under en överenskommen tidsperiod korrigera den uppkomna överträdelsen men det kan också leda till krav på extraordinär amortering, uppsägning av lån eller krav på realisering av säkerställda tillgångar.

Ledningen har utvärderat alla finansiella åtaganden. Per 2024-12-31 hade inga materiella överträdelser förekommit mot finansiella åtaganden för räntebärande lån under den aktuella perioden. Vidare har koncernen inga indikationer på att det kommer att bli svårt att uppfylla dessa åtaganden under de kommande tolv månaderna.

### Kreditbetygsrisk

Koncernen anser att betyget "investment grade" (hög till högsta kreditvärdighet) är grundläggande för att kunna bedriva verksamheten, uppfylla sina åtaganden och säkerställa tillgång till kapital. En nedgradering av kreditbetyget under investment grade kan uppfattas som negativt av koncernens kreditgivare och därmed kan tillgången till finansiering och villkoren försämras. Heimstaden Bostad vårdar sitt anseende på kapitalmarknaden.

### Kreditrisk

Om motparterna inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen, eller om ett betydande antal kunder inte betalar sin hyra, skulle det leda till minskad likviditet och förluster. För att motverka detta gör koncernen regelbundet bedömningar av motparternas kreditvärdighet. För merparten av hyreskontrakten betalas hyran i förskott och risken reduceras ytterligare genom en stor och diversifierad kundbas.

### Ränterisk

Stigande räntor ökar finansieringskostnaden för koncernen och kan påverka lönsamheten negativt. Enligt finanspolicyn ska Heimstaden Bostad hålla minst 75 procent av sin låneportfölj till fast ränta per balansdagen vilket hanteras genom en hög andel fasträntelån och -obligationer tillsammans med ingångna räntederivat. För mer information se Not 6.4.

### Valutarisk

Koncernen äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan vilket leder till en risk för negativ påverkan på kassaflöden och tillgångsvärden vid fluktuerande valutakurser. Koncernen har som mål att valutamatcha sin finansiering med sitt operativa kassaflöde för att reducera sin valutarisk. Värdet på valutaderivat kan påverkas av förändringar i baskurser eller valutakurser. Koncernens finanspolicy anger vilka derivatinstrument som får användas, och anger att endast omsättbara instrument för vilka priser kan erhållas får användas. Koncernen följer också kontinuerligt marknadsrörelser och erhåller externa och interna derivatvärderingar.

### Räntekänslighet

Följande tabell visar känsligheten vid en förändring av räntesatserna på den del av lån och upplåning som påverkas, med hänsyn till ränteswappar. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan på lån med rörlig ränta enligt följande:

RÄNTEKOSTNADER

| 2024<br>miljoner SEK | Ökning/minskning i underliggande IBOR | Effekt på resultat före skatt (+) | Effekt på resultat före skatt (-) | Effekt på eget kapital (+) | Effekt på eget kapital (-) |
|---|---|---|---|---|---|
| | +/-1% | 149 | -149 | 127 | -127 |
| | +/-2% | 298 | -298 | 255 | -255 |

| 2023<br>miljoner SEK | Ökning/minskning i underliggande IBOR | Effekt på resultat före skatt (+) | Effekt på resultat före skatt (-) | Effekt på eget kapital (+) | Effekt på eget kapital (-) |
|---|---|---|---|---|---|
| | +/-1% | 271 | -271 | 224 | -224 |
| | +/-2% | 543 | -543 | 449 | -449 |

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709941



VALUTAKÄNSLIGHET

Följande tabell inkluderar känsligheten vid en förändring av de utländska valutakurserna på icke säkerställda obligationer och finansiella instrument. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan av förändringar på utländska valutakurser enligt följande:

| 2024<br>miljoner | Ökning/minskning i utländsk valutakurs | Effekt på resultat före skatt (+) | Effekt på resultat före skatt (-) |
|---|---|---|---|
| EUR | 10% | 558 | -558 |
| NOK | 10% | 53 | -53 |

| 2023<br>miljoner | Ökning/minskning i utländsk valutakurs | Effekt på resultat före skatt (+) | Effekt på resultat före skatt (-) |
|---|---|---|---|
| EUR | 10% | 1 346 | -1 346 |
| NOK | 10% | 290 | -290 |

## 6.4 Räntebärande skulder

| | 2024 | | | | 2023 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Räntebärande skulder | Säkerställda lån % | Andel % | Outnyttjat kreditlöfte | Räntebärande skulder | Säkerställda lån % | Andel % | Outnyttjat kreditlöfte |
| Företagsobligationer | 62 138 | – | 34 | | 74 037 | – | 39 | |
| Banklån | 123 003 | 99 | 66 | 19 262 | 117 720 | 99 | 61 | 18 855 |
| **Totalt** | **185 140** | **66** | **100** | **19 262** | **191 757** | **61** | **100** | **18 855** |
| Förutbetalda kostnader | -849 | | | | -506 | | | |
| **Summa inkl. förutbetalda kostnader** | **184 292** | | | | **191 250** | | | |

Per den 31 december 2024 var 743 miljoner SEK (861) av de totala outnyttjade kreditlöftena relaterade till framtida ESG-investeringar.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER FÖRDELAT PÅ OLIKA VALUTOR

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| Valuta | miljoner SEK | Lokala valutor | miljoner SEK | Lokala valutor |
| SEK | 33 132 | 33 132 | 31 020 | 31 020 |
| NOK | 517 | 532 | 3 010 | 3 035 |
| EUR | 113 487 | 9 903 | 119 575 | 10 736 |
| DKK | 38 005 | 24 728 | 38 151 | 25 541 |
| **Totalt** | **185 140** | | **191 757** | |
| Förutbetalda kostnader | -849 | | -506 | |
| **Summa inkl. förutbetalda kostnader** | **184 292** | | **191 250** | |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709942



## FÖRETAGSOBLIGATIONER

| Företags-obligationer | Förfallo-datum | Nominellt värde (miljoner) | Egen bok (miljoner) | Verkligt värde (miljoner)[1] | Kredit-betyg[2] | Rörlig/ fast | Årlig kupong | Börs | Identifierings-nummer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025-07-24 | EUR | 700 | 24 | 689 | BBB- | Fast | 63 | Euronext Dublin | XS2435603571 |
| 2026-01-21 | EUR | 500 | 15 | 489 | BBB- | Fast | 113 | Euronext Dublin | XS2105772201 |
| 2027-03-03 | EUR | 700 | 27 | 670 | BBB- | Fast | 138 | Euronext Dublin | XS2225207468 |
| 2028-04-13 | EUR | 750 | 96 | 686 | BBB- | Fast | 100 | Euronext Dublin | XS2397252102 |
| 2028-07-24 | EUR | 500 | 30 | 461 | BBB- | Fast | 138 | Euronext Dublin | XS2435611244 |
| 2029-09-06 | EUR | 750 | 72 | 651 | BBB- | Fast | 75 | Euronext Dublin | XS2384269366 |
| 2029-11-05 | EUR | 500 | – | 496 | BBB- | Fast | 388 | Euronext Dublin | XS2931248848 |
| 2031-10-13 | EUR | 750 | 50 | 640 | BBB- | Fast | 163 | Euronext Dublin | XS2397252011 |
| 2035-05-04 | EUR | 50 | – | 37 | BBB- | Fast | 280 | Euronext Dublin | XS2168047087 |
| 2035-05-04 | EUR | 50 | – | 35 | BBB- | Fast | 280 | Euronext Dublin | XS2161838276 |
| **Totalt** | | **5 250** | **315** | **4 854** | | | | | |
| 2025-02-25 | SEK | 400 | 85 | 399 | BBB- | Fast | 137 | Euronext Dublin | XS2259781230 |
| 2025-04-07 | SEK | 750 | 405 | 749 | BBB- | Rörlig | Stibor 3m + 80 | Euronext Dublin | XS2327990649 |
| 2026-09-11 | SEK | 1 300 | – | 1 311 | BBB- | Rörlig | Stibor 3m + 200 | Euronext Dublin | XS2899592112 |
| 2026-11-23 | SEK | 1 000 | – | 993 | BBB- | Rörlig | Stibor 3m + 110 | Euronext Dublin | XS2412106853 |
| 2026-12-05 | SEK | 500 | – | 497 | BBB- | Rörlig | Stibor 3m + 130 | Euronext Dublin | XS2954868647 |
| 2027-02-22 | SEK | 500 | – | 498 | BBB- | Rörlig | Stibor 3m + 140 | Euronext Dublin | XS2447755351 |
| 2027-09-03 | SEK | 1 100 | – | 1 118 | BBB- | Rörlig | Stibor 3m + 240 | Euronext Dublin | XS2894928287 |
| **Totalt** | | **5 550** | **490** | **5 565** | | | | | |
| 2025-02-25 | NOK | 400 | – | 398 | BBB- | Fast | 202 | Oslo Børs | NO0010906951 |
| 2026-04-22 | NOK | 1 250 | 1 134 | 1 246 | BBB- | Rörlig | Nibor 3m + 95 | Oslo Børs | NO0010976327 |
| 2028-04-24 | NOK | 350 | 334 | 345 | BBB- | Rörlig | Nibor 3m + 115 | Oslo Børs | NO0010976335 |
| **Totalt** | | **2 000** | **1 468** | **1 990** | | | | | |

[1] *Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.*
[2] *Baserat på S&P kreditbetyg om tillgängligt och i annat fall Fitch.*

## FÖRFALLOTABELL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

| | 31 december 2024 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Räntebärande skulder, säkerställda | Räntebärande skulder kort-fristiga, icke säkerställda | Summa räntebärande skulder | Andel, % | Outnyttjat kreditlöfte | Andel, % |
| **Låneförfall år** | | | | | | |
| Inom 1 år från balansdagen | 1 705 | 8 796 | 10 501 | 6 | – | – |
| Inom 1–2 år från balansdagen | 19 303 | 8 468 | 27 771 | 15 | 9 340 | 48 |
| Inom 2–3 år från balansdagen | 15 587 | 9 314 | 24 901 | 13 | 9 092 | 47 |
| Inom 3–4 år från balansdagen | 13 138 | 14 197 | 27 336 | 15 | 743 | 4 |
| Inom 4–5 år från balansdagen | 8 042 | 13 496 | 21 538 | 12 | – | – |
| Senare än 5 år från balansdagen | 63 927 | 9 166 | 73 093 | 39 | 87 | – |
| **Totalt** | **121 703** | **63 438** | **185 140** | **100** | **19 262** | **100** |

| | 31 december 2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Räntebärande skulder, säkerställda | Räntebärande skulder, icke säkerställda | Summa räntebärande skulder | Andel, % | Outnyttjat kreditlöfte | Andel, % |
| **Låneförfall år** | | | | | | |
| Inom 1 år från balansdagen | 107 | 18 869 | 18 976 | 10 | 81 | – |
| Inom 1–2 år från balansdagen | 5 672 | 10 272 | 15 945 | 8 | 4 841 | 26 |
| Inom 2–3 år från balansdagen | 30 486 | 7 638 | 38 124 | 20 | 11 794 | 63 |
| Inom 3–4 år från balansdagen | 7 737 | 7 997 | 15 734 | 8 | – | – |
| Inom 4–5 år från balansdagen | 10 367 | 14 166 | 24 533 | 13 | 2 138 | 11 |
| Senare än 5 år från balansdagen | 61 989 | 16 456 | 78 445 | 41 | – | – |
| **Totalt** | **116 357** | **75 399** | **191 757** | **100** | **18 855** | **100** |

Genomsnittliga låneförfall per 2024-12-31 uppgick till 7,86 år (7,96)



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709943



| | Räntebindningstid lån, 2024-12-31 | | | | Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument 2024-12-31 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Räntebärande skulder, fast ränta | Räntebärande skulder, rörlig ränta | Summa räntebärande skulder | Snittränta % inkl marginal | Räntebärande skulder, fast ränta | Marginalsäkringsgrad, % | Summa räntebärande skulder | Snittränta % inkl marginal |
| **Ränteförfall år** | | | | | | | | |
| Inom 1 år från balansdagen | 15 048 | 70 893 | 85 941 | 3,86 | 20 312 | 11 | 35 234 | 3,87 |
| Inom 1–2 år från balansdagen | 14 369 | – | 14 369 | 3,13 | 21 643 | 12 | 21 643 | 3,17 |
| Inom 2–3 år från balansdagen | 14 385 | – | 14 385 | 2,75 | 31 053 | 17 | 31 053 | 2,73 |
| Inom 3–4 år från balansdagen | 18 542 | – | 18 542 | 2,08 | 30 433 | 16 | 30 433 | 2,02 |
| Inom 4–5 år från balansdagen | 22 593 | – | 22 593 | 2,65 | 30 842 | 17 | 30 842 | 2,67 |
| Senare än 5 år från balansdagen | 29 311 | – | 29 311 | 2,80 | 35 935 | 19 | 35 935 | 2,78 |
| **Totalt** | **114 248** | **70 893** | **185 140** | **3,22** | **170 218** | **92** | **185 140** | **3,22** |

| | Räntebindningstid lån, 2023-12-31 | | | | Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument 2023-12-31 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Räntebärande skulder, fast ränta | Räntebärande skulder, rörlig ränta | Summa räntebärande skulder | Snittränta % inkl marginal | Räntebärande skulder, fast ränta | Marginalsäkringsgrad, % | Summa räntebärande skulder | Snittränta % inkl marginal |
| **Ränteförfall år** | | | | | | | | |
| Inom 1 år från balansdagen | 14 943 | 80 262 | 95 206 | 4,57 | 30 199 | 16 | 57 326 | 4,28 |
| Inom 1–2 år från balansdagen | 13 812 | – | 13 812 | 1,11 | 18 406 | 10 | 18 406 | 1,62 |
| Inom 2–3 år från balansdagen | 14 102 | – | 14 102 | 3,19 | 22 889 | 12 | 22 889 | 3,07 |
| Inom 3–4 år från balansdagen | 14 094 | – | 14 094 | 2,37 | 25 172 | 13 | 25 172 | 2,52 |
| Inom 4–5 år från balansdagen | 14 713 | – | 14 713 | 1,55 | 23 140 | 12 | 23 140 | 1,98 |
| Senare än 5 år från balansdagen | 39 830 | – | 39 830 | 2,34 | 44 824 | 23 | 44 824 | 2,40 |
| **Totalt** | **111 494** | **80 262** | **191 757** | **3,36** | **164 629** | **86** | **191 757** | **2,93** |

Genomsnittlig räntebindningstid i låneportföljen inklusive finansiella instrument per 2024-12-31 uppgick till: 3,43 år (3,28)



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709944



AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

| miljoner SEK | Företags-obligationer | Banklån | Förutbetalda kostnader | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2023-01-01** | 91 779 | 91 471 | -559 | 182 691 |
| Återbetalning av räntebärande skulder | -18 434 | -7 203 | 53 | -25 584 |
| Likvid från emission av räntebärande skulder | 719 | 34 544 | – | 35 263 |
| Vinst/förlust från återköp av obligationer | – | -839 | – | -839 |
| Övertagen skuld i samband med förvärv | – | 750 | – | 750 |
| Valutaeffekt på lån | -28 | -1 002 | – | -1 030 |
| **Utgående balans 2023-12-31** | 74 037 | 117 720 | -506 | 191 250 |
| | | | | |
| **Ingående balans 2024-01-01** | 74 037 | 117 720 | -506 | 191 250 |
| Återbetalning av räntebärande skulder | -22 530 | -24 690 | – | -47 221 |
| Likvid från emission av räntebärande skulder | 8 719 | 26 342 | -343 | 34 718 |
| Vinst/förlust från återköp av obligationer | – | -15 | – | -15 |
| Övertagen skuld i samband med förvärv | – | 1 046 | – | 1 046 |
| Valutaeffekt på lån | 1 913 | 2 599 | – | 4 512 |
| **Utgående balans 2024-12-31** | 62 138 | 123 003 | -849 | 184 292 |

Heimstaden Bostad köpte tillbaka 2 913 miljoner SEK (11 868) av utestående seniora icke-säkerställda obligationer vilket resulterade i en genomsnittlig rabatt på 0,5% (7,5%) och resulterade i en vinst på 15 miljoner SEK (839), netto efter 3 miljoner SEK (173) i skatt, presenterad i övriga finansiella poster.

Avstämning av leasingskulder hänförliga till finansieringsverksamheten är presenterade i not 6.5.

## 6.5 Leasing

### Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad har hyresåtagande för tomträtter, lokaler och fordon. Åtagandet klassificeras som en leasingskuld i balansräkningen och rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden klassificeras som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i rapport över totalresultat. Leasingbetalningar redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingskulden. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Avtalen förfaller huvudsakligen till omförhandling efter mer än fem år. Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I rapport över totalresultat skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/ leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i rapport över totalresultat.

Koncernen tillämpar undantagsregeln och redovisar leasingbetalningar för lågvärdesleasing och leasingavtal med en löptid kortare än tolv månader som rörelsekostnader i rapport över totalresultat.

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

| miljoner SEK | Lokaler | Fordon | Övrigt | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2023-01-01** | 125 | 58 | 1 | 183 |
| Kontraktsförändringar | 29 | 51 | – | 80 |
| Avskrivningar | -71 | -35 | -1 | -106 |
| Valutaförändring | – | – | – | – |
| **Utgående balans 2023-12-31** | 83 | 74 | – | 158 |
| | | | | |
| Kontraktsförändringar | 19 | 33 | – | 52 |
| Avskrivningar | -53 | -36 | – | -89 |
| Valutaförändring | 2 | 1 | – | 3 |
| **Utgående balans 2024-12-31** | 51 | 72 | – | 123 |

Nedan anges redovisade värden för leasingskulder och förändringar under perioden:



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709945



| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Per den 1 januari** | **1 175** | **1 416** |
| Årets investeringar | 283 | 136 |
| Avyttringar | -15 | -225 |
| Upplupna räntor | 4 | 5 |
| Amorteringar | -97 | -111 |
| Valutaförändring | 5 | -46 |
| **Per den 31 december** | **1 356** | **1 175** |
| Kortfristiga | 59 | 85 |
| Långfristiga | 1 297 | 1 091 |

Följande beloppen redovisas i rapport över totalresultat:

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Avskrivning av nyttjanderättstillgångar | -113 | -106 |
| Räntekostnader på leasingskulder | -4 | -5 |
| Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal | -13 | -4 |
| Kostnader avseende leasingavtal av lågt värde | -8 | -4 |
| Totalt belopp redovisat i rapport över totalresultat | -138 | -119 |

Den odiskonterade leasingskuldens löptid fördelas enligt följande:

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 65 | 97 |
| 1–5 år | 65 | 81 |
| > 5 år | 1 232 | 1 015 |
| **Totalt** | **1 361** | **1 193** |

Koncernens leasingintäkter från operationella leasingavtal redovisas som hyresintäkter i rapport över totalresultat. För mer information se Not 2.2.

Koncernen hade totala kassautflöden för leasingavtal som leasetagare på 97 miljoner SEK (111).

## 7. Övriga skulder

### 7.1 Uppskjuten skatt

**Redovisningsprinciper**

Uppskjuten skatt beräknas i enlighet med balansräkningsmetoden baserat på temporära skillnader som uppstår mellan skattemässiga tillgångar och skulder och deras redovisade värden. Heimstaden Bostad redovisar temporära skillnader från justeringar av verkligt värde av förvaltningsfastigheter, finansiella derivatinstrument och andra händelser som påverkar skatte- och redovisningsbehandlingen av tillgångar och skulder.

Koncernen har tillämpat det obligatoriska temporära undantaget för redovisning av uppskjutna skatter som uppstår från reglerna för Pillar two som hänvisas till i not 2.10.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla beskattningsbara temporära skillnader, förutom:

- När uppskjuten skatt uppstår från initial redovisning av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv, som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisningen eller skattemässigt resultat.
- Uppskjuten skatt redovisas inte för beskattningsbara temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i gemensamma arrangemang, när tidpunkten för återföring kan kontrolleras av Heimstaden Bostad och det är sannolikt att den inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.
- Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader, outnyttjade avdrag för skattemässiga underskott och outnyttjade skattekrediter Uppskjutna skattefordringar redovisas i den utsträckning det är sannolikt att framtida beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna och outnyttjade avdrag för skattemässiga underskott och outnyttjade skattekrediter kan utnyttjas, förutom:
- När den uppstår från den initiala redovisningen av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och, vid tidpunkten för transaktionen, påverkar varken redovisningsvinsten eller det beskattningsbara resultatet.
- I fråga om avdragsgilla temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i gemensamma arrangemang, redovisas uppskjutna skattefordringar endast i den utsträckning det är sannolikt att de temporära skillnaderna kommer att återföras inom överskådlig framtid och beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna inkomstskattefordringar och skulder kvittas när det finns en lagenlig rätt att kvitta nuvarande skattefordringar mot nuvarande skatteskulder och när de uppskjutna inkomstskattefordringarna och skulderna avser inkomstskatter som tas ut av samma beskattningsmyndighet på samma beskattningsbara enhet. Uppskjuten skatt redovisas på efterföljande förändringar av de beskattningsbara och temporära skillnaderna.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709946



UPPSKJUTEN SKATT

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Skattebas | Uppskjuten skatt | Skattebas | Uppskjuten skatt |
| **Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag** | | | | |
| Ingående redovisat värde | -4 268 | -800 | -5 034 | -982 |
| Årets förändring | -319 | -37 | 766 | 182 |
| **Utgående redovisat värde** | **-4 587** | **-838** | **-4 268** | **-800** |
| **Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter** | | | | |
| Ingående redovisat värde | 70 766 | 17 738 | 95 568 | 22 694 |
| Årets avskrivningar | 516 | 106 | 282 | 58 |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | 8 639 | 2 042 | -24 964 | -5 489 |
| Årets återföringar på grund av försäljningar | -1 138 | -223 | -120 | -26 |
| Företagsförvärv | 4 382 | 1 001 | – | – |
| Ändrad skattesats | – | – | – | 500 |
| **Utgående redovisat värde** | **83 165** | **20 664** | **70 766** | **17 738** |
| **Finansiella derivatinstrument** | | | | |
| Ingående redovisat värde | 17 | 20 | 1 354 | 281 |
| Årets förändring | -613 | -143 | -1 337 | -261 |
| **Utgående redovisat värde** | **-595** | **-123** | **17** | **20** |
| **Övriga temporära skillnader** | | | | |
| Ingående redovisat värde | 3 218 | 735 | -396 | -33 |
| Årets förändring | -2 793 | -589 | 3 614 | 768 |
| **Utgående redovisat värde** | **425** | **146** | **3 218** | **735** |
| **Nettó uppskjuten skatt** | | | | |
| Ingående redovisat värde | 69 733 | 17 692 | 91 492 | 21 960 |
| Årets förändring | 8 674 | 2 157 | -21 759 | -4 268 |
| **Utgående redovisat värde** | **78 408** | **19 850** | **69 733** | **17 692** |

Aktiverade skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 4 587 miljoner SEK (4 268). Det finns inget utgångsdatum för de aktiverade skattemässiga underskottsavdragen.

## 7.2 Övriga skulder

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Aktuella skatteskulder | 575 | 37 |
| Skatt för fastighetsöverföringar | 55 | 103 |
| Skulder avseende transaktioner relaterade till förvaltningsfastigheter | 424 | 405 |
| Momsskuld | 143 | 43 |
| Sociala avgifter | 11 | 18 |
| Stämpelskatt | 75 | – |
| Övriga skulder | 520 | 411 |
| **Totalt** | **1 803** | **1 017** |

## 7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Upplupen ränta | 569 | 652 |
| Förutbetalda hyror | 508 | 479 |
| Upplupna personalkostnader | 122 | 114 |
| Upplupna driftskostnader | 716 | 488 |
| Upplupna administrativa kostnader | 27 | 30 |
| Övriga upplupna kostnader | 362 | 959 |
| **Totalt** | **2 304** | **2 721** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709947



# 8. Övriga upplysningar

## 8.1 Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Som närstående definieras:
- Samtliga bolag inom Heimstaden och Fredensborg-koncernen
- Styrelseledamöter och företagsledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- Aktieägare som kontrollerar mer än 10 procent av aktierna eller rösterna i bolaget
- Transaktioner med intressebolag och joint ventures

### Sammanfattning av transaktioner med närstående

Under 2024 har Heimstaden Bostad köpt förvaltnings- och administrativa tjänster, från Heimstaden AB och dess dotterbolag, uppgående till 874 miljoner SEK (860).

Under 2018 sålde Fredensborg AS det norska bostadsbeståndet till Heimstaden Bostad AB. Som en del av sälj- och köpavtalet mellan parterna garanterade Fredensborg AS att utvecklingsprojekten skulle ge en årlig avkastning på eget kapital om minst 7,5 procent efter slutförande. I september 2024 förlängdes avtalet till april 2030. Om det finns pågående projekt när garantin löper ut i april 2030 kommer dessa projekt att regleras när de är avslutade. Per den 31 december 2024 beräknas Fredensborg behöva betala 0 miljoner SEK under garantin. Den beräknade garanterade utbetalningen redovisas i övriga finansiella anläggningstillgångar medan värdeförändringen redovisas i värdejustering på exploateringsfastigheter.

Under 2024 erhöll Ivar Tollefsen och hans familj totalt 13 miljoner SEK (11) för markhyra.

TRANSAKTIONER MED INTRESSEBOLAG OCH JOINT VENTURES

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från andelar i intressebolag och joint ventures | 50 | 51 |
| Återbetalning av lån till intressebolag och joint ventures | -98 | -7 |
| Förvärv av intressebolag till dotterbolag | – | -489 |
| Kapitaltillskott till andelar i intressebolag och joint ventures | 53 | 16 |

Utöver de närstående som presenteras ovan, se också Not 3.4, intressebolag och joint ventures, och Not 2.6, ersättning till anställda och ledande befattningshavare.

## 8.2 Ställda säkerheter

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar[1] | 166 045 | 156 349 |
| Pantsatta aktier i dotterbolag, intressebolag och joint ventures[1] | 11 042 | 12 336 |
| Totalt | 177 086 | 168 685 |

[1] *Säkerheterna har ställts till förmån för räntebärande lån från kreditinstitut*

## 8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden

### Investeringsskyldigheter och investeringar

Heimstaden Bostad har ingått avtal med säljare av förvaltningsfastigheter under konstruktion placerade i en särskild legal enhet (en s.k. corporate wrapper). Heimstaden Bostad kommer att förvärva 100 procent av de utestående aktierna i den legala enheten vid ett framtida datum. Kontraktet är antingen värderat ett fast pris (termin) eller till ett rörligt pris baserat på det egna kapitalet i enheten, där förvaltningsfastigheten värderas till verkligt värde. Arrangemangen redovisas som finansiella instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde genom rapport över total resultat. För mer information se Not 6.1.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709948



Per den 31 december 2024 hade Heimstaden Bostad totala investeringsförpliktelser på 185 miljoner SEK (1 595). Forward funding-kontrakten med tredje parter är bundna till framtida investeringar i förvaltningsfastigheter under konstruktion, som är fallet med koncernens egna projekt, på 760 miljoner SEK (2 019).

2024

| miljoner SEK | 2025 | 2026 | Totalt |
|---|---|---|---|
| Forward funding | 443 | 71 | 514 |
| Egen utveckling | 203 | 43 | 246 |
| Terminskontrakt | 185 | – | 185 |
| **Totalt** | **831** | **114** | **946** |

2023

| miljoner SEK | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Forward funding | 1 430 | 445 | 39 | 21 | 1 934 |
| Egen utveckling | 85 | – | – | – | 85 |
| Terminskontrakt | 1 592 | 3 | – | – | 1 595 |
| **Totalt** | **3 107** | **448** | **39** | **21** | **3 614** |

**Tvister**

Per balansdagen är Heimstaden Bostad inte del i några pågående rättsliga processer eller administrativa förfaranden som har haft eller kan ha en väsentlig inverkan på dess finansiella rapporter.

## 8.4 Händelser efter rapporteringsperiodens slut

Efter balansdagen 31 december emitterade Heimstaden Bostad 650 miljoner SEK och 850 miljoner SEK seniora icke-säkerställda obligationer med två respektive tre års löptid och rörlig ränta fram till förfallodagen på 3 månaders STIBOR plus 120 baspunkter respektive STIBOR plus 135 baspunkter. I tillägg reviderade Fitch Ratings Heimstaden Bostads kreditbetyg BBB- till stabilt från negativt.

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och godkändes av styrelsen och VD den 27 februari 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709949



# Moderbolagets finansiella rapporter och noter

## Moderbolagets rapport över totalresultat

| miljoner SEK | Not | 2024 | 2023[1] |
|---|---|---|---|
| Intäkter från förvaltningstjänster | | 369 | 390 |
| Övriga rörelsekostnader | | -27 | -44 |
| Administrativa kostnader | 2.1, 2.2, 7.2 | -848 | -778 |
| **Rörelseresultat** | | -506 | -432 |
| | | | |
| Utdelning från dotterbolag | | 1 529 | 99 |
| Nedskrivning av investeringar i dotter- och intressebolag | 3.1, 7.4 | -4 722 | -1 955 |
| Andel av resultat i intressebolag | 3.1 | 255 | -786 |
| Ränteintäkter | 2.3 | 3 932 | 4 128 |
| Räntekostnader | 2.3 | -2 158 | -2 138 |
| Valutakursdifferenser netto | 2.3 | -1 451 | -165 |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | 5.2 | 97 | -16 |
| Övriga finansiella poster | 2.3 | 376 | 4 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | -2 647 | -1 261 |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | 2.4 | 2 392 | 1 078 |
| **Resultat före skatt** | | -255 | -183 |
| | | | |
| Inkomstskatt | 2.5 | -176 | – |
| Uppskjuten skatt | 2.5 | -44 | -77 |
| **Periodens resultat** | | -476 | -260 |

| miljoner SEK | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | -476 | -260 |
| **Totalresultat** | | -476 | -260 |

[1] *Jämförelsetalen har justerats, se not 1.1*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709950



# Moderbolagets balansräkning

| miljoner SEK | Not | 31 december 2024 | 31 december 2023[1] |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| Aktier i dotterbolag | 7.4 | 80 483 | 60 115 |
| Investeringar i intressebolag och joint ventures | 3.1 | 8 325 | 8 070 |
| Obligationer | | 2 813 | 5 683 |
| Uppskjutna skattefordringar | 3.2 | 496 | 439 |
| Långfristiga fordringar, dotterbolag | 3.3, 7.2 | 78 249 | 90 696 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 170 366 | 165 002 |
| | | | |
| Kortfristiga fordringar, dotterbolag | 3.4, 7.2 | 31 501 | 43 005 |
| Upplupna intäkter, koncernbolag | | 174 | 188 |
| Övriga finansiella tillgångar | | 47 | 126 |
| Likvida medel | 3.5 | 131 | 8 777 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 31 852 | 52 097 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 202 218 | 217 099 |

| miljoner SEK | Not | 31 december 2024 | 31 december 2023[1] |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| Aktiekapital | | 97 | 97 |
| **Bundet eget kapital** | | 97 | 97 |
| | | | |
| Överkursfond | | 129 437 | 129 437 |
| Hybridobligationer | | 24 582 | 24 234 |
| Balanserade vinstmedel | | -40 448 | -38 732 |
| **Fritt eget kapital** | | 113 572 | 114 940 |
| | | | |
| **Summa eget kapital** | 4.1 | 113 668 | 115 037 |
| | | | |
| Räntebärande skulder | 5.1 | 21 974 | 18 855 |
| Finansiella derivatinstrument | 5.2 | 222 | 318 |
| Uppskjuten skatteskuld | 6.3 | 579 | 483 |
| Långfristiga skulder, dotterbolag | 6.1, 7.2 | 63 999 | 81 628 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 86 773 | 101 285 |
| | | | |
| Räntebärande skulder | 5.1 | 1 049 | 302 |
| Leverantörsskulder och övriga skulder | | 24 | 1 |
| Kortfristiga skulder, koncernbolag | | – | 39 |
| Upplupna kostnader, koncernbolag | | 450 | 187 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6.2 | 253 | 248 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 1 777 | 778 |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 202 218 | 217 099 |

[1] *Jämförelsetalen har justerats, se not 1.1*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709951



# Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| miljoner SEK | Aktiekapital | Överkursfond | Hybridobligationer | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2023-01-01** | 93 | 126 110 | 24 316 | -31 122 | 119 397 |
| Periodens resultat | – | – | – | -260 | -260 |
| Effekt av förändring i redovisningsprincip | – | – | – | 215 | 215 |
| **Totalresultat** | – | – | – | -46 | -46 |
| Nyemission | 3 | 3 334 | – | – | 3 337 |
| Emissionskostnad | – | -6 | – | – | -6 |
| Återköp av hybridobligationer | – | – | -82 | 23 | -58 |
| Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer | – | – | – | -5 | -5 |
| Kupongkostnad på hybridobligationer | – | – | 841 | -841 | – |
| Kupongbetalning på hybridobligationer | – | – | -841 | – | -841 |
| Utdelning | – | – | – | -6 742 | -6 742 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | 3 | 3 328 | -82 | -7 564 | -4 315 |
| **Eget kapital 2023-12-31** | 97 | 129 437 | 24 235 | -38 732 | 115 037 |

| miljoner SEK | Aktiekapital | Överkursfond | Hybridobligationer | Balanserade vinstmedel | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2024-01-01** | 97 | 129 437 | 24 235 | -38 732 | 115 037 |
| Periodens resultat | – | – | – | -476 | -476 |
| **Totalresultat** | – | – | – | -476 | -476 |
| Emissionskostnad | – | – | 5 743 | – | 5 743 |
| Emission av hybridobligationer | – | – | -61 | – | -61 |
| Återköp av hybridobligationer | – | – | -5 334 | – | -5 334 |
| Valutaomräkning vid återköp av hybridobligationer | – | – | – | -444 | -444 |
| Kupongkostnad på hybridobligationer | – | – | 796 | -796 | – |
| Kupongbetalning på hybridobligationer | – | – | -796 | – | -796 |
| **Summa transaktioner med bolagets ägare** | – | – | 348 | -1 240 | -892 |
| **Eget kapital, 2024-12-31** | 97 | 129 437 | 24 582 | -40 448 | 113 669 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709952



# Moderbolagets kassaflödesanalys

| miljoner SEK | Not | 2024 | 2023[1] |
|---|---|---|---|
| **Löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | -255 | -183 |
| **Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:** | | | |
| Övriga justeringar | 7.3 | 3 582 | 174 |
| **Förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar | | -95 | 3 702 |
| Ökning(-)/minskning(+) av leverantörsskulder och övriga skulder | | 6 | -237 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | 3 237 | 3 456 |
| Betald inkomstskatt | | – | – |
| **Nettokassaflöde från den löpande verksamheten** | | 3 237 | 3 456 |

| miljoner SEK | Not | 2024 | 2023[1] |
|---|---|---|---|
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| **Nettokassaflöde använt från investeringsverksamheten** | | – | – |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Likvid från emission av räntebärande skulder | 5.1 | 12 669 | 6 103 |
| Återbetalning av räntebärande skulder | 5.1 | -7 746 | -4 290 |
| Återköp av obligationer | | – | -16 224 |
| Utbetald utdelning | 4.1 | – | -1 133 |
| Likvid från nyemission | 4.1 | – | -2 272 |
| Likvid till dotterbolag | | -15 655 | 17 957 |
| Likvid från emission av hybridkapital | | 5 743 | – |
| Återköp av hybridobligationer | | -5 759 | -58 |
| Återbetalningar på hybridobligationer | | -1 003 | -847 |
| Avveckling av finansiella derivatinstrument | | – | -196 |
| **Nettokassaflöden använt från finansieringsverksamheten** | | -11 751 | 734 |
| Likvida medel vid periodens början | | 8 777 | 4 735 |
| Nettoförändringar i likvida medel | | -8 514 | 4 190 |
| Valutaeffekt i likvida medel | | -132 | -148 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | | 131 | 8 777 |

[1] *Jämförelsetalen har justerats, se not 11*



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709953



# Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

## 1. Redovisningsprinciper

### 1.1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se Not 1.2, Övergripande redovisningsprinciper) med följande skillnader:

**Andelar i dotterbolag.**
Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader och eventuella villkorade köpeskillingar aktiveras om det finns indikationer på att andelar i koncernbolag minskat i värde. Återvinningsvärdet beräknas och om detta är lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning av investeringen. Nedskrivningen redovisas i posten "Nedskrivning andelar i dotterbolag".

**Finansiella instrument**
Vägledningen för finansiella instrument enligt IFRS 9 tillämpas inte av moderbolaget. Moderbolaget tillämpar lägsta värdets princip i enlighet med årsredovisningslagen. Följaktligen värderas anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella tillgångar till det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsvärde. Moderbolaget tillämpar metoden för förvärvade kreditförluster enligt IFRS 9 för tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivningen på marknadsvärdet.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterbolag, intressebolag och joint ventures i enlighet med IFRS 9 utan tillämpar istället värderingsprinciperna i IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

**Nedskrivning av finansiella tillgångar**
Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster. Moderbolaget anser att dotterbolagen har liknande riskprofiler och bedömningar sker på kollektiv basis för liknande transaktioner. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långivares fordringar. Moderbolagets förväntade förlust i händelse av fallissemang beaktar genomsnittet av dotterbolagens belåningsgrader och deras förväntade marknadsvärde vid en eventuell tvångsförsäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har redovisats.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**
Koncernbidrag är avdragsgilla, till skillnad från aktieägartillskott. Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas i rapport över totalresultat. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernbolag och prövas för nedskrivningsbehov.

**Kreditrisk**
Moderbolagets maximala kreditrisk är nettobeloppet av de finansiella tillgångarna. Moderbolaget har inte lämnat några säkerheter för sina finansiella nettotillgångar.

Baserat på vår bedömning har det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av moderbolagets finansiella tillgångar.

**Leasingavtal som leasetagare**
När moderbolaget är leasetagare redovisas hyresbetalningarna linjärt över leasingperioden Kostnader för leasing hänförlig till leasingavtal och kostnaden för övriga leasingavtal redovisas i rörelseresultatet. Nyttjanderättstillgången och leasingskulden redovisas därmed inte i balansräkningen.

**Uppställningsform**
För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i två rapporter. För moderbolaget har rapport över totalresultat och balansräkning upprättats i enlighet med årsredovisningslagens scheman medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och IAS 7 Rapport över kassaflöden.

**Förändring i redovisningsprincip**
Under 2024, ändrade företaget redovisningsprincipen för sina investeringar i intresseföretag från lägsta värdets princip till kapitalandelsmetoden. Förändringen ger mer relevant finansiell information genom att redovisa företagets andel av intresseföretagets vinster eller förluster i rapporten över totalresultat och återspeglar den ekonomiska verkligheten av moderbolagets inflytande över sitt intresseföretag, samtidigt som den anpassas till koncernens redovisningsprincip. Förändringen i redovisningsprincipen har tillämpats retroaktivt. De viktigaste effekterna är:

- Bokfört värde på investeringar i intresseföretag har justerats för att återspegla andelen av vinster eller förluster efter förvärvet och övrigt totalresultat, och representerar företagets andel av intresseföretagens eget kapital.
- Balanserade vinstmedel och andra komponenter av eget kapital har omräknats i enlighet därmed.
- Jämförelsetal för tidigare perioder har omräknats där det är tillämpligt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709954



## 2. Intäkter och kostnader

### 2.1 Ersättning till revisorer

Revisionsuppdraget avser revisionen av finansiella rapporter. Övriga bestyrkandeuppdrag som har tillhandahållits under rapporteringsperioden från bolagets revisorer avser granskning av delårsrapporter samt övriga bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanfattas i tabellen nedan.

EY

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 4 | 3 |
| Övriga bestyrkandeuppdrag | 4 | 3 |
| Totalt | 8 | 6 |

### 2.2 Personal och ledande befattningshavare

Ersättningen till styrelsens ordförande uppgick till 0,96 miljoner SEK (0,96). Ingen övrig ersättning utgick till styrelsens ledamöter förutom styrelsearvode angett i koncernens Not 2.6. VD erhåller ersättning från Heimstaden Group Norway AS.

Styrelsen har under året bestått av 9 (9) ledamöter, varav 6 (5) män. Det var 1 (1) övriga ledande befattningshavare, varav 1 (1) är män.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709955



## 2.3 Finansiella intäkter och kostnader

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:** | | |
| Ränteintäkter dotterbolag | 3 805 | 3 805 |
| Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar | 127 | 323 |
| **Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden** | 3 932 | 4 128 |
| | | |
| Räntekostnader lån | -680 | -988 |
| Räntekostnader, koncernbolag | -1 477 | -1 150 |
| **Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden** | -2 158 | -2 138 |
| | | |
| **Övriga finansiella poster** | | |
| Valuta, finansiella poster | -1 451 | -165 |
| Övriga finansiella intäkter | 422 | 43 |
| Övriga finansiella kostnader | -46 | -39 |
| **Summa övriga finansiella poster** | -1 075 | -161 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | 699 | 1 829 |

## 2.4 Bokslutsdispositioner

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Erhållna koncernbidrag | 2 392 | 1 078 |
| **Totalt** | 2 392 | 1 078 |

## 2.5 Inkomstskatt

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Inkomstskatt | -175 | – |
| Uppskjuten skatt | -44 | -77 |
| **Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat** | -220 | -77 |
| | | |
| Resultat före skatt | -255 | 57 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 53 | -12 |
| | | |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 31 | – |
| Överfört negativt räntenetto | 151 | 283 |
| Skatteeffekter av hybridobligationer | 202 | 156 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | – | – |
| Utnyttjat underskottsavdrag | -28 | 116 |
| Nedskrivning av aktier i dotter- och intressebolag | -918 | -559 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -25 | -49 |
| Utdelningar | 314 | 65 |
| Förändring av uppskjuten skatt derivat | – | 39 |
| Utnyttjat underskottsavdrag | – | -116 |
| **Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat** | -220 | -77 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709956



## 3. Tillgångar

### 3.1 Andelar i intressebolag

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Ingående balans – före förändring i redovisningsprincip | 8 070 | 9 544 |
| Nettoeffekt från förändring i redovisningsprincip | – | -473 |
| Ingående balans – kapitalandelsmetoden | 8 070 | 9 071 |
| Utdelning från intressebolag | – | -215 |
| Andel av resultat i intressebolag | 255 | -786 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | 8 325 | 8 070 |

Under 2024, ändrade företaget redovisningsprincipen för sina investeringar i intresseföretag från lägsta värdets princip till kapitalandelsmetoden. För information om redovisningsprincip, se koncernens Not 1.1.

### 3.2 Uppskjuten skattefordran

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 439 | 555 |
| Årets förändring | 57 | -116 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | 496 | 439 |

Aktiverade underskottsavdrag avser underskott om 2 405 miljoner SEK (2 100).

### 3.3 Långfristiga fordringar, dotterbolag

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 90 696 | 97 472 |
| Årets förändring | -12 447 | -6 776 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | 78 249 | 90 696 |

Fordringar på koncernföretag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

### 3.4 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 43 005 | 48 374 |
| Årets förändring | -11 504 | -5 369 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | 31 501 | 43 005 |

Fordringar på koncernföretag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

### 3.5 Likvida medel

Likvida medel består i huvudsak av traditionella kassamedel och kortfristiga, lätt konvertibla placeringar som snabbt kan omvandlas till kända belopp i likvida medel. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709957



## 4. Eget kapital

### 4.1 Eget kapital

| Händelse | Aktieslag | Datum för registrering | Förändring antal aktier | Totalt antal aktier | Förändring aktiekapital | Totalt aktiekapital | Kvotvärde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans 2023-01-01** | | | | | | | |
| Nyemission | Stam, Serie B, Serie C | 2023-03-06 | 2 062 129 | 61 012 418 | 3 262 078 | 96 515 418 | 1 58 |
| **Utgående balans 2023-12-31** | | | | **61 012 418** | | **96 515 418** | |
| **Ingående balans 2024-01-01** | | | | | | | |
| Nyemission | Stam, Serie B, Serie C | | | 61 012 418 | | 96 515 418 | |
| **Utgående balans 2024-12-31** | | | | **61 012 418** | | **96 515 418** | |

Vid den 31 december 2024 fanns det 12 914 568 (12 914 568) stamaktier, 200 (200) serie A-aktier, 47 155 687 (47 155 687) serie B-aktier och 941 963 (941 963) serie C-aktier. Röstvärdet för en vanlig aktie är en halv röst per aktie, röstvärdet för serie A- och B-aktier är en tiondel av en röst per aktie och röstvärdet för serie C-aktier är en röst per aktie. För information om hybridobligationer, se koncernens Not 5.

| Förslag till vinstdisposition, SEK | | | |
|---|---|---|---|
| Överkursfond | 129 437 115 324 | Utdelning till aktieägare | – |
| Hybridobligationer | 24 582 465 133 | Överkursfond | 129 437 115 324 |
| Balanserade vinstmedel | -39 971 823 096 | Hybridobligationer | 24 582 465 133 |
| Årets resultat | -475 610 232 | Balanserade vinstmedel | -40 447 433 328 |
| **Totalt** | **113 572 147 129** | **Totalt** | **113 572 147 129** |

Det föreslås att 113 572 147 129 SEK som står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning ska betalas till något aktieslag.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709958



## 5. Kapitalstruktur och finansiella poster

### 5.1 Räntebärande skulder

| | 2024 | | | | 2023 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| miljoner SEK | Räntebärande skulder | Säkerställda lån % | Andel % | Outnyttjat kreditlöfte | Räntebärande skulder | Säkerställda lån % | Andel % | Outnyttjat kreditlöfte |
| Företagsobligationer | 18 008 | – | 78 | – | 12 632 | – | 65 | – |
| Banklån | 5 236 | 75 | 23 | 13 240 | 6 722 | 81 | 35 | 14 453 |
| **Totalt** | 23 245 | 17 | 100 | 13 240 | 19 354 | 28 | 100 | 14 453 |
| Förutbetalda kostnader | -221 | | | | -197 | | | |
| **Summa inkl. förutbetalda kostnader** | 23 024 | | | | 19 157 | | | |

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| **Förfall, år** | | |
| Inom 1 år från balansdagen | 1 049 | 302 |
| Inom 1–2 år från balansdagen | 12 404 | 2 743 |
| Inom 2–3 år från balansdagen | 1 600 | 13 048 |
| Inom 3–4 år från balansdagen | 1 315 | 500 |
| Inom 4–5 år från balansdagen | 5 730 | 1 647 |
| Senare än 5 år från balansdagen | 1 146 | 1 114 |
| **Totalt** | 23 245 | 19 354 |
| Förutbetalda kostnader | -221 | -197 |
| **Totalt** | 23 024 | 19 157 |

RÄNTEBÄRANDE SKULDER FÖRDELAT PÅ OLIKA VALUTOR

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| Valuta | miljoner SEK | Lokala valutor | miljoner SEK | Lokala valutor |
| SEK | 6 360 | 6 360 | 5 548 | 5 548 |
| NOK | 517 | 532 | 2 453 | 2 473 |
| EUR | 16 367 | 1 428 | 11 155 | 1 001 |
| **Totalt** | 23 245 | | 19 354 | |
| Förutbetalda kostnader | -221 | | -197 | |
| **Summa inkl. förutbetalda kostnader** | 23 024 | | 19 157 | |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709959



AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

| miljoner SEK | Företags-obligationer | Realkreditlån/ banklån | Förutbetalda kostnader | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Ingående balans 2023-01-01 | 24 390 | 4 257 | -190 | 28 457 |
| Amortering låneskuld | -12 388 | -1 148 | – | -13 536 |
| Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv | 719 | 3 669 | – | 4 388 |
| Valutaeffekt på lån | -88 | -57 | -7 | -152 |
| **Utgående balans 2023-12-31** | 12 632 | 6 722 | -197 | 19 157 |
| | | | | |
| **Ingående balans 2024-01-01** | 12 632 | 6 722 | -197 | 19 157 |
| Amortering låneskuld | -3 528 | -5 568 | – | -9 096 |
| Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv | 8 719 | 3 950 | – | 12 669 |
| Valutaeffekt på lån | 186 | 132 | -24 | 294 |
| **Utgående balans 2024-12-31** | 18 008 | 5 236 | -221 | 23 024 |

## 5.2 Värdeförändring räntederivat

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Vinst eller förlust vid avyttring av räntederivat | 97 | 210 |
| Värdeförändring | – | -226 |
| **Totalt** | 97 | -16 |

# 6. Övriga skulder

## 6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 81 628 | 72 158 |
| Årets förändring | -17 629 | 9 470 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | 63 999 | 81 628 |

## 6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Ackumulerade räntekostnader | 196 | 225 |
| Övriga upplupna kostnader | 47 | 19 |
| **Totalt** | 243 | 244 |

## 6.3 Uppskjutna skatteskulder

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 483 | 518 |
| Förändringar från temporära skillnader | 96 | -35 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | 579 | 483 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709960



## 7. Övriga upplysningar

### 7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag | 97 696 | 93 692 |
| **Totalt** | **97 696** | **93 692** |

Det finns ställda säkerheter om 5 315 miljoner SEK (6 546) per 31 december 2024.

### 7.2 Upplysningar om närstående

Heimstaden Bostad har köpt kapitalförvaltningstjänster från Heimstaden AB om 44 miljoner SEK 2023 (43).

För mer information se koncernens Not 8.1.

TRANSAKTIONER MED DOTTERBOLAG

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Försäljning till dotterbolag | 369 | 387 |
| Inköp från dotterbolag | 812 | 834 |
| Ränteintäkter från dotterbolag | 3 812 | 3 794 |
| Räntekostnader till dotterbolag | -1 477 | -1 150 |
| Fordringar hos dotterbolag | 109 750 | 133 701 |
| Skulder till dotterbolag | 63 999 | 81 667 |
| Kapitaltillskott till dotterbolag | 25 101 | -5 735 |
| Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag | 97 696 | 93 692 |
| **Totalt** | **300 062** | **318 664** |

**Högsta ledningen**

För information om ersättning till styrelse och VD, se Not 2.2.

### 7.3 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

| miljoner SEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från dotterbolag | -2 240 | -2 613 |
| Utdelningar | – | -313 |
| Andel av resultat i intressebolag | -255 | 786 |
| Nedskrivning av andelar i dotterbolag | 4 722 | 1 955 |
| Värdeförändring finansiella derivatinstrument | -96 | 192 |
| Valutakursdifferens | 1 451 | 168 |
| **Totalt** | **3 582** | **174** |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709961



## 7.4 Koncernbolag

ANDELAR I DOTTERBOLAG

| Bolag | Org. nr | Säte | Antal aktier | Andel i %[1] | Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Heimstaden Bostad Invest 1 AB | 556867-8444 | Malmö | 1 000 | 100 | 1 039 | 1 039 |
| Heimstaden Bostad Invest 2 AB | 556867-8451 | Malmö | 1 000 | 100 | 249 | 249 |
| Heimstaden Bostad Invest 3 AB | 556871-1153 | Malmö | 1 000 | 100 | 608 | 608 |
| Heimstaden Bostad Invest 4 AB | 556871-1104 | Malmö | 1 000 | 100 | 1 563 | 1 358 |
| Heimstaden Bostad Invest 5 AB | 556910-3467 | Malmö | 500 | 100 | 1 086 | 1 086 |
| Heimstaden Bostad Invest 6 AB | 556989-5690 | Malmö | 500 | 100 | 348 | 348 |
| Heimstaden Bostad Invest 7 AB | 559106-1584 | Malmö | 500 | 100 | 917 | 917 |
| Heimstaden Bostad Invest 8 AB | 559106-1550 | Malmö | 500 | 100 | 18 571 | 2 329 |
| Heimstaden Bostad Invest 9 A/S | 38714953 | Köpenhamn | 500 | 100 | 10 356 | 10 356 |
| Heimstaden Bostad Invest 10 AS | 819330492 | Oslo | 500 | 100 | 10 095 | 10 095 |
| Heimstaden Bostad Invest 12 AB | 559228-4433 | Malmö | 500 | 100 | 7 613 | 7 613 |
| Heimstaden Bostad Invest 13 AB | 559276-3345 | Malmö | 500 | 100 | 2 183 | 1 356 |
| Heimstaden Bostad Invest 14 AB | 559295-8168 | Malmö | 500 | 100 | 168 | – |
| Heimstaden Bostad Invest 15 AB | 559298-5260 | Malmö | 500 | 100 | 1 654 | 771 |
| Heimstaden Bostad Invest 16 AB | 559326-5225 | Malmö | 500 | 100 | – | 4 |
| Heimstaden Eagle AB | 559326-5233 | Malmö | 500 | 37,7[2] | 6 195 | 10 802 |
| Heimstaden Bostad Invest AB | 559190-1607 | Malmö | 500 | 100 | – | – |
| Heimstaden Bostad Bostadsfinansiering AB | 559112-2105 | Malmö | 500 | 100 | – | – |
| Heimstaden Bostads Portalen AB | 559085-2264 | Malmö | 500 | 100 | – | – |
| Heimstaden Satelliten AB | 559163-3457 | Malmö | 500 | 100 | 278 | 178 |
| Heimstaden Bostad Skrinet AB | 559177-3436 | Malmö | 500 | 100 | 7 | 7 |
| Heimstaden Bostad Skrinet 2 AB | 559322-6771 | Malmö | 500 | 100 | – | – |
| Heimstaden Bostad Portalen 2 AB | 559177-3451 | Malmö | 500 | 100 | – | – |
| Heimstaden Bostad Parkering AB | 559001-2414 | Malmö | 500 | 100 | – | – |
| Heimstaden Burlöv AB | 559147-4076 | Malmö | 500 | 100 | – | 6 |
| Heimstaden Castor AB | 559101-4963 | Malmö | 500 | 100 | 14 644 | 8 202 |
| Heimstaden Bostad Treasury B.V. | 78619610 | Amsterdam | 100 | 100 | 100 | 41 |
| Heimstaden Country Manager AB | 559382-7909 | Malmö | 25 000 | 100 | 2 603 | 2 603 |
| Heimstaden Bostad Invest 19 AB | 559365-7512 | Malmö | 250 | 100 | 89 | 89 |
| Heimstaden Services AB | 559382-7917 | Malmö | 25 000 | 100 | 85 | 9 |
| Heimstaden Bostad Invest 20 AB | 559396-1120 | Malmö | 250 | 100 | – | – |
| Heimstaden Bostad Invest 18 AB | 559331-8768 | Malmö | 250 | 100 | 30 | 46 |
| **Totalt** | | | | | 80 483 | 60 114 |

[1] *Med undantag för de koncernbolag som förvärvats under 2024 motsvarar kapitalandelen 2024 kapitalandelen 2023.*
[2] *Rösträttsaktier av 50,3%*

| miljoner SEK | 31 december 2024 | 31 december 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 60 114 | 55 643 |
| Försäljning | -43 | – |
| Nedskrivning | -4 689 | -1 268 |
| Aktieägartillskott | 25 101 | 5 739 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | 80 483 | 60 114 |



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709962



# Förslag till vinstdisposition och underskrifter

## Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämmans förfogande:

| SEK | |
|---|---|
| Överkursfond | 129 437 115 324 |
| Hybridobligationer | 24 582 465 133 |
| Balanserade vinstmedel | -39 971 823 096 |
| Årets vinst/förlust | -475 610 232 |
| **Totalt** | **113 572 147 129** |

Styrelsen föreslår att årets förlust disponeras enligt följande:

| SEK | |
|---|---|
| Utdelning till aktieägare | – |
| Överkursfond | 129 437 115 324 |
| Hybridobligationer | 24 582 465 133 |
| Balanserade vinstmedel | -40 447 433 328 |
| **Totalt** | **113 572 147 129** |

Det föreslås att 113 572 147 129 SEK som står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning ska betalas till något aktieslag.

## Underskrifter

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild över koncernens och bolagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt Årsredovisningslagen, se sidan 59.

Malmö, 27 februari 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Helge Krogsbøl<br>VD | Helge Leiro Baastad<br>Styrelseordförande | Ivar Tollefsen<br>Styrelseledamot | John Giverholt<br>Styrelseledamot |
| Bente A Landsnes<br>Styrelseledamot | Fredrik Reinfeldt<br>Styrelseledamot | Daniel Kristiansson<br>Styrelseledamot | Klas Åkerbäck<br>Styrelseledamot |
| Rebecka Elkert<br>Styrelseledamot | Wenche Karin Nistad<br>Styrelseledamot | | |

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2025
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709963



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–58 och hållbarhetsrapporten på sidorna 63, 68–114 samt 125–130. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 2–4, 7, 20–23, 56 samt 137–201 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–58 och hållbarhetsrapporten på sidorna 63, 68–114 samt 125–130. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och rapporten över totalresultat och balansräkning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709964



### Värdering förvaltningsfastigheter

*Beskrivning av området*
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2024 till 333 728 Mkr.

Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas externt vid utgången av året. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under not 3.1 Förvaltningsfastigheter.

*Hur detta område beaktades i revisionen*
I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat:

- Utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen.
- Utvärderat värderingsmetod.
- Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.
- Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna.
- Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.
- Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

### Goodwill

*Beskrivning av området*
Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2024 till 18 761 MSEK.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2024. Nedskrivningsprövning av koncernens goodwill innehåller väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Med anledning av de väsentliga antaganden och bedömningar som sker i samband med nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av Goodwill och nedskrivningsprövning framgår i årsredovisningen av not 3.2 Goodwill och immateriella tillgångar.

*Hur detta område beaktades i revisionen*
Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

- Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom om bolaget.
- Med stöd av våra värderingsspecialister har vi utvärderat tillämpad metod för nedskrivningsprövning och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar diskonteringsränta och tillväxttakt.
- Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen och relevant indata.
- Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709965



**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 5–6, 8–19, 24–46, 59–62, 64–67, 115–124 samt 131–136. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

**Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

**Revisorns ansvar**
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709966



- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709967



**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 eller verkställande direktören 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

**Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 47–58 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

**Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 63, 68–114 samt 125–130 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden Bostad AB (publ) revisor av bolagsstämman den 2 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 16 april 2018.

Stockholm den 27 februari 2025
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

ank=20250716;2025071709968

**Finansiell kalender**

| | |
|---|---|
| Delårsrapport kv. 1 2025 | 6 maj 2025 |
| Delårsrapport kv. 2 2025 | 22 augusti 2025 |
| Delårsrapport kv. 3 2025 | 28 oktober 2025 |
| Årsredovisning 2025 | 27 februari 2026 |

**Kontaktpersoner**

Thomas Alexander Hansen, CFO, +47 90 06 30 54, thomas.hansen@heimstaden.com
Cody Nelson, Investor Relations, +47 94 89 41 96, ir@heimstaden.com

Denna information är sådan information som Heimstaden Bostad AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 februari 2025 kl. 08.00 CET.

**Heimstaden**
BOSTAD

Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö, Sverige
Organisationsnummer: 556864-0873
+46 40 660 2000, www.heimstadenbostad.com

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79

artbox.no

ank=20250716;20250717091761



# List of Signatures 

**Item 3.1 - HSTB_SE24_Signing Version_270225.pdf**

| Name | Method | Signed at |
|---|---|---|
| REBECKA ELKERT | BANKID | 2025-02-27 15:10 GMT+01 |
| Krogsbøl, Helge | BANKID | 2025-02-27 17:28 GMT+01 |
| Fredrik Reinfeldt | BANKID | 2025-02-27 15:10 GMT+01 |
| Landsnes, Bente Avnung | BANKID | 2025-02-27 15:10 GMT+01 |
| Per Klas Oscar Åkerbäck | BANKID | 2025-02-27 15:10 GMT+01 |
| JONAS SVENSSON | BANKID | 2025-02-27 17:59 GMT+01 |
| Baastad, Helge Leiro | BANKID | 2025-02-27 15:10 GMT+01 |
| Tollefsen, Ivar Erik | BANKID | 2025-02-27 15:17 GMT+01 |
| Giverholt, John | BANKID | 2025-02-27 15:14 GMT+01 |
| DANIEL KRISTIANSSON | BANKID | 2025-02-27 15:13 GMT+01 |
| Nistad, Wenche Karin | BANKID | 2025-02-27 15:11 GMT+01 |

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79