

# Årsredovisning

för

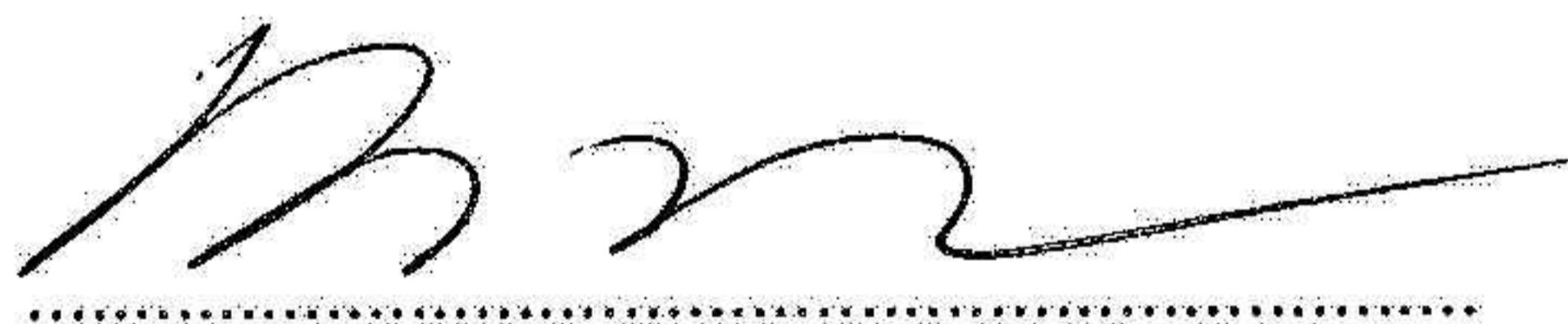
## Heimstaden A Bondeson 23 AB

Org.nr. 559104-3590

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden A Bondeson 23 AB.  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 19 juni 2023.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-06-30



.....  
Maria Petersson

# Årsredovisning

för

## Heimstaden A Bondeson 23 AB

Org.nr. 559104-3590

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	17

Heimstaden A Bondeson 23 AB  
Org.nr. 559104-3590

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Stockholm. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 8.

### Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 001 739	4 931 639	4 732 504	4 535 741	4 114 856
Resultat efter finansiella poster	2 775 941	2 389 631	2 299 085	1 985 497	1 972 226
Balansomslutning	25 859 401	22 669 519	22 785 698	20 273 201	19 850 645

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden A Adepten 1516 Holding AB, org nr 559051-1043, med säte i Malmö. Heimstaden A Adepten 1516 Holding AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den förändrade makromiljön under 2022 med ökade räntor, hög inflation och höga energikostnader har varit en utmanade miljö för alla bostadsförvaltare.

Gällande energikostnaderna har Heimstaden i Sverige lyckats sänka sin mängd köpta energi med 6,3% vilket delvis motverkat de höga energipriserna och driftoptimering samt investeringar inom hållbarhet är fortsatt bland våra mest prioriterade områden.

Vi ser att underliggande fundament för bostadsfastigheter är fortsatt väldigt god. Likväl spiller utvecklingen från de finansiella marknaderna över även på bostadsfastigheter genom stigande avkastningskrav och investerare är försiktiga medan man väntar på bekräftelse avseende förmågan att kunna överföra inflationen till hyrorna för att kompensera för de ökade finansieringskostnaderna. Heimstaden är med en diversifierad förfallostruktur och balanserad mix av skuldinstrument väl positionerade för att möta de skarpare villkoren på finansmarknaden.

Trots rådande osäkerhet förväntar vi oss en stabilisering under 2023 med utplanat inflationstryck och en tydlighet var räntorna kommer att lägga sig.

### Risker och riskhantering

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

#### Värdet förändring på fastigheter

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

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

**Heimstaden A Bondeson 23 AB**  
**Org.nr. 559104-3590**

*Finansierings- och refinansieringsrisk*

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

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

*Ränterisk*

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

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

*Hysesintäkter och hyresutveckling*

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

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

*Fastighets- och underhållskostnader*

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

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

**Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	2 875 282
årets resultat	-83 465
	<hr/>
	2 791 817
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	2 791 817
	<hr/>
	2 791 817

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

Heimstaden A Bondesonen 23 AB  
Org.nr. 559104-3590

2023072100259

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Hysesintäkter	2	5 001 739	4 931 639
Driftkostnader	4	<u>-1 808 603</u>	<u>-2 195 955</u>
<b>Driftöverskott före avskrivningar</b>	3, 5	3 193 136	2 735 684
Övriga rörelseintäkter		3 200	0
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		-150 480	-147 939
<b>Rörelseresultat</b>		3 045 856	2 587 745
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-269 915	-198 114
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 775 941	2 389 631
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 838 544	-2 077 752
<b>Resultat före skatt</b>		-62 603	311 879
Skatt på årets resultat	7	<u>-20 862</u>	<u>-64 671</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-83 465</b>	<b>247 208</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-83 465	247 208
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-83 465</b>	<b>247 208</b>

Heimstaden A Bondesonen 23 AB  
Org.nr. 559104-3590

2023072100260

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Not		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	22 307 072	21 549 628
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	9	1 991 757	1 111 971
		<u>24 298 829</u>	<u>22 661 599</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 298 829</b>	<b>22 661 599</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 194	4 000
Fordringar hos koncernföretag		1 546 209	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 169	3 920
		<u>1 560 572</u>	<u>7 920</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 560 572</b>	<b>7 920</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 859 401</b>	<b>22 669 519</b>

Heimstaden A Bondesonen 23 AB  
Org.nr. 559104-3590

2023072100261

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 875 282	2 628 074
Årets resultat		-83 465	247 208
		2 791 817	2 875 282
<b>Summa eget kapital</b>		2 841 817	2 925 282
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	611 016	590 153
		611 016	590 153
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	12	21 587 159	18 664 470
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		67 128	73 708
Skulder till koncernföretag		106 585	0
Aktuell skatteskuld		52 265	55 270
Övriga skulder		77 323	98 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	516 108	261 994
		819 409	489 614
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		25 859 401	22 669 519

Heimstaden A Bondeson 23 AB  
Org.nr. 559104-3590

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	50 000	2 628 074	2 678 074
Årets resultat		247 208	247 208
Eget kapital 2021-12-31	50 000	2 875 282	2 925 282
Årets resultat		-83 465	-83 465
Eget kapital 2022-12-31	50 000	2 791 817	2 841 817

Aktiekapitalet var per 2022-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 50 kr per aktie.

2023072100262

Heimstaden A Bondeson 23 AB  
Org.nr. 559104-3590

2023072100263

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftöverskott före avskrivningar	3 193 136	2 735 684
Övriga rörelseintäkter	3 200	0
Erlagd ränta	-269 915	-198 114
Betald inkomstskatt	-3 004	-4 497
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 923 417</b>	<b>2 533 073</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 443	-7 107
Förändring av kortfristiga skulder	226 214	-293 120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 143 188</b>	<b>2 232 846</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 787 710	-24 654
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 787 710</b>	<b>-24 654</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	-1 355 478	-2 208 192
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 355 478</b>	<b>-2 208 192</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Heimstaden A Bondeson 23 AB  
Org.nr. 559104-3590

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

Heimstaden A Bondeson 23 ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

#### Hållbarhetsrapport

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

#### Grunder för redovisningen

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

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

#### Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

#### Intäkter

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

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

#### Avskrivningar

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

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

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

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

**Heimstaden A Bondeson 23 AB**  
**Org.nr. 559104-3590**

#### **Nedskrivningar**

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Om det finns indikationer på större värdeförändringar sker prövning kvartalsvis.

#### **Finansiella kostnader**

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

#### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 %. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en 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.

#### **Leasingavtal**

I enlighet med RFR2 tillämpar bolaget inte IFRS 16 i juridisk person. Samtliga hyreskontrakt kopplade till bolagets förvaltningsfastigheter har betraktats som operationella leasingavtal. Eventuella tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad den period den avser.

Heimstaden A Bondeson 23 AB  
Org.nr. 559104-3590

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. Bolagets samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enlighet med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar.

Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, t ex utgifter som resulterar i ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger livslängden och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2021 och 2022 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

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

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

#### **Finansiella instrument**

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

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

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

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

**Heimstaden A Bondesonen 23 AB**  
**Org.nr. 559104-3590**

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 Eagle eftersom Eagle är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Eagle.

#### **Övriga koncernmellanhavanden**

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

#### **Låneutgifter**

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

#### **Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

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

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

#### **Avsättningar**

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

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

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden. Uppställningen på kassaflödesanalysen har ändrats från föregående år för att anpassas till koncernens gemensamma mall. Den huvudsakliga skillnaden är hur koncernmellanhavanden redovisas vilket har påverkat beloppen under rörelsekapital samt finansieringsverksamheten.

**Heimstaden A Bondeson 23 AB**  
**Org.nr. 559104-3590**

#### ***Transaktioner med närstående***

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

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

#### ***Viktiga antaganden och bedömningar***

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

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

#### ***Finansiell risk***

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

#### ***Finansiell riskhantering***

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

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

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

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

Utifrån senaste balansdags låneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om 187 Tkr.

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

Av EU nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets redovisning i väsentlig omfattning. Förändringar i svenska regelverk under 2022 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

**Heimstaden A Bondeson 23 AB**

Org.nr. 559104-3590

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

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Hyresintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hyresintäkter	5 001 739	4 931 639
Av årets hyresintäkter avser 80% bostadshyror och 20% kommersiella kontrakt.		
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
Mindre än 1 år	2 079 644	2 233 747
1-5 år	818 647	2 103 384
Mer än 5 år	168 904	0
	<u>3 067 195</u>	<u>4 337 131</u>

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

<b>Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hyresintäkter	0	0
Inköp fastighetskötsel	-1 023	0
Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-440 184	-591 171
Inköp managementtjänster	0	-187 283
	<u>-441 207</u>	<u>-778 454</u>

<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Drift	-939 468	-939 928
Underhåll	-284 055	-344 269
Fastighetsskatt	-144 896	-133 304
Fastighetsadministration	-440 184	-591 171
Managementtjänster	0	-187 283
	<u>-1 808 603</u>	<u>-2 195 955</u>

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

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

**Styrelse**

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

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Heimstaden A Bondeson 23 AB  
Org.nr. 559104-3590

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader	-169	-165
	Räntekostnader till koncernföretag	-269 746	-197 949
		<u>-269 915</u>	<u>-198 114</u>
Not 7	Skatt på årets resultat	2022	2021
	Aktuell skatt	1	-44 332
	Uppskjuten skatt	-20 863	-20 339
		<u>-20 862</u>	<u>-64 671</u>
	<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
	Redovisat resultat före skatt	-62 603	311 879
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	12 896	-64 247
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-418	-425
	Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-33 341	0
	Övriga skattemässiga justeringar	0	1
	Skatt hänförlig till tidigare år	1	0
		<u>-20 862</u>	<u>-64 671</u>

Noter till balansräkningen

Not 8	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	22 022 250	21 673 176
	Investeringar	0	0
	Omklassificeringar	907 924	349 075
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 930 174</u>	<u>22 022 250</u>
	Ingående avskrivningar	-472 622	-324 683
	Årets avskrivningar	-150 480	-147 939
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-623 102</u>	<u>-472 622</u>
	Utgående redovisat värde	22 307 072	21 549 628
	Redovisat värde byggnader	15 332 445	14 575 001
	Redovisat värde mark	6 974 627	6 974 627
		<u>22 307 072</u>	<u>21 549 628</u>
	Uppgift om verkligt värde	217 000 000	222 000 000
	<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Stad</i>	
	Bondeson 23	Stockholm	

Not 9	Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 111 971	1 436 391
	Årets investeringar	1 787 710	24 654
	Omklassificeringar	-907 924	-349 075
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 991 757</u>	<u>1 111 971</u>

Heimstaden A Bondeson 23 AB  
Org.nr. 559104-3590

**Not 10 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.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	1 194	4 000
Reservering för osäkra fordringar	0	0
Hyses- och kundfordringar netto	1 194	4 000
Fordringar hos koncernföretag	1 546 209	0
	1 547 403	4 000
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	67 128	73 708
Skulder till koncernföretag	21 693 744	18 664 470
	21 760 872	18 738 178

**Not 11 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	611 016	590 153
	611 016	590 153
Ingående balans	590 153	569 814
Förändring enligt resultaträkningen	20 863	20 339
Utgående balans	611 016	590 153

**Not 12 Skulder till koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående lån	18 664 470	18 794 910
Nya lån	2 922 689	0
Amorteringar	0	-130 440
	21 587 159	18 664 470

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftskostnader	83 162	52 084
Förutbetalda hyresintäkter	432 946	209 910
	516 108	261 994

**Övriga noter**

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 847 463	0
Varav till förmån för koncernföretag	17 847 463	0

**Heimstaden A Bondesonen 23 AB**  
Org.nr. 559104-3590

<b>Not 15</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

**Not 16 Koncernförhållande**

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden A Adepten 1516 Holding AB, org nr 559051-1043, med säte i Malmö. Heimstaden A Adepten 1516 Holding AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

**Not 17 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

**Not 18 Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:	
balanserat resultat	2 875 282
årets resultat	-83 465
	<hr/> 2 791 817
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	2 791 817
	<hr/> 2 791 817

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:  
*Maria Petersson*  
B22CDFEDC8C84BE...  
Maria Petersson  
Ordförande

DocuSigned by:  
*Tobias Grönvall*  
463972273FEB421...  
Tobias Grönvall  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
*Jonas Svensson*  
4B24C933CD91419...  
Jonas SVENSSON  
Auktoriserad revisor

2023072100276

**Certifikat om färdigställande**

Kuvert-ID: 3F655DC45680400E8159EE16A31F4E90  
Ämne: Complete with DocuSign: Årsredovisningar f.d. Akelius fastighetsbolagen  
Källkuvert:  
Dokumentsidor: 1027 Signaturer: 174  
Certifikatsidor: 6 Initialer: 0  
AutoNav: Aktiverat  
Kuverterad stämpling: Aktiverat  
Tidszon: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Färdigställda

Kuvertskapare:  
Ibrahim Shaalan  
Östra Promenaden 7 A  
Malmö, 211 28  
ibrahim.shaalan@heimstaden.com  
IP-adress: 185.225.48.109

**Spela in spårning**

Status: Original Hållare: Ibrahim Shaalan  
2023-05-29 14:03:46 ibrahim.shaalan@heimstaden.com

Plats: DocuSign

**Signeringshändelser**

Maria Petersson  
Maria.petersson@heimstaden.com  
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

**Signatur**

DocuSigned by:  
Maria Petersson  
B22CDFEDC8C84BE...

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 185.225.48.109

**Tidsstämpel**

Skickade: 2023-05-29 14:18:10  
Visade: 2023-05-29 15:48:34  
Signerade: 2023-05-29 15:50:40

**Autentiseringsuppgifter****Uppgifter för identitetsverifiering:**

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 97ef709e-1eaa-5dd5-a071-cd6de97b08bc  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-29 15:48:20

**Uppgifter för identitetsverifiering:**

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 97ef709e-1eaa-5dd5-a071-cd6de97b08bc  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-29 19:17:26

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Godkänt: 2023-03-08 14:44:42  
ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

Tobias Grönvall  
Tobias.gronvall@heimstaden.com  
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:  
Tobias Grönvall  
403972273FEB421...

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 185.225.48.109

Skickade: 2023-05-29 14:18:10  
Visade: 2023-05-29 14:20:51  
Signerade: 2023-05-29 14:23:10

**Autentiseringsuppgifter**

2023072100277

## Signeringshändelser

## Signatur

## Tidsstämpel

### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: bf80a3cc-a6bc-5267-9e6b-8d986c97d6a6  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-29 14:20:34

### Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-05-05 14:45:06  
ID: bea76961-4337-4d1b-9001-d2df3c566b4d

Jonas Svensson  
jonas.svensson@se.ey.com  
CEO

DocuSigned by:  
*Jonas Svensson*  
4B24C833CD91410...

Skickade: 2023-05-29 15:51:13  
Visade: 2023-05-30 13:36:49  
Signerade: 2023-05-30 14:00:23

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 155.4.203.100

### Autentiseringsuppgifter

#### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 45bf5cd7-89c0-56ba-a454-83f7ec2d0363  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-30 13:36:27

#### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 68231291-230f-5751-8bd9-34c8802d93ab  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-30 14:03:20

#### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 68231291-230f-5751-8bd9-34c8802d93ab  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-30 14:21:33

#### Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: 68231291-230f-5751-8bd9-34c8802d93ab  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-30 14:40:55

### Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-05-30 13:36:49  
ID: 4e29906d-00b8-427e-ab6d-e5719d4c475e

2023072100278

**Händelser med undertecknare på plats Signatur**

**Redigerarleveranshändelser Status**

**Agentleveranshändelser Status**

**Mellanhandsleveranshändelser Status**

**Certifierade leveranshändelser Status**

**Kopieringshändelser Status**

Martin Scharp

Martin.scharp@heimstaden.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Erbjöds inte via DocuSign

**Kopierad**

**Tidsstämpel**

**Tidsstämpel**

**Tidsstämpel**

**Tidsstämpel**

**Tidsstämpel**

**Tidsstämpel**

Skickade: 2023-05-30 14:00:53

Visade: 2023-05-30 14:52:02

**Vittneshändelser Signatur**

**Notariehändelser Signatur**

**Sammanfattning av kuverthändelser Status**

Kuvertet har skickats

Certifierat levererat

Signeringen är slutförd

Färdigställda

Hashkodat/krypterat

Säkerhetskontrollerat

Säkerhetskontrollerat

Säkerhetskontrollerat

**Tidsstämpel**

**Tidsstämpel**

**Tidsstämplar**

2023-05-29 14:18:10

2023-05-30 13:36:49

2023-05-30 14:00:23

2023-05-30 14:00:53

**Betalningshändelser Status**

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur**

**Tidsstämplar**



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden A Bondeson 23 AB, org.nr 559104-3590

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden A Bondeson 23 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden A Bondeson 23 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Bondeson 23 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Heimstaden A Bondeson 23 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Bondeson 23 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

2023072100275

# PENNEO

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

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

## JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-05-30 12:57:44 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: E7HHE-IZQHL-FZOWJ-1V8EH-6VTZ2-751WX