

Årsredovisning
för
Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstadens fastigheter i Malmö 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

ank=20250716;2025071705079

Årsredovisning

för

Heimstadens fastigheter i Malmö AB

Org.nr. 556564-4837

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

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

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	565	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	14 434 315	10 041 151	16 914 382	27 460 668	25 568 789
Balansomslutning	1 096 299 313	1 056 505 401	1 017 105 413	1 220 338 725	1 219 598 450

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till ACE Properties Acquisition A AB, org nr 556679-8129, med säte i Malmö. ACE Properties Acquisition A 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;2025071705080

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

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 årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	213 613 003
årets resultat	-8 372 120
	<hr/>
	205 240 883

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	205 240 883
	<hr/>
	205 240 883

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

ank=20250716,2025071705081

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

ank=20250716;2025071705082

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	565	0
Övriga rörelseintäkter		1 154	1 102
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-180 379	-135 662
Rörelseresultat		-178 660	-134 559
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	11 663 107	7 392 565
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	35 511 161	31 942 017
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-32 561 294	-29 158 871
		14 612 975	10 175 711
Resultat efter finansiella poster		14 434 315	10 041 151
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-22 443 938	-20 308 320
Resultat före skatt		-8 009 623	-10 267 169
Skatt på årets resultat	7	-362 496	-457 759
Årets resultat		-8 372 120	-10 724 928
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-8 372 120	-10 724 928
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		-8 372 120	-10 724 928

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	144 105 885	144 105 885
Fordringar hos koncernföretag	9	947 023 963	907 331 142
		<u>1 091 129 848</u>	<u>1 051 437 027</u>
Summa anläggningstillgångar		1 091 129 848	1 051 437 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		4 975 124	4 975 124
Övriga fordringar		194 341	93 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
		<u>5 169 465</u>	<u>5 068 374</u>
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		5 169 465	5 068 374
Summa tillgångar		1 096 299 313	1 056 505 401

ank=20250716;2025071705083

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

ank=20250716;2025071705084

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		213 613 003	224 337 931
Årets resultat		-8 372 120	-10 724 928
		<u>205 240 883</u>	<u>213 613 003</u>
Summa eget kapital		205 360 883	213 733 003
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	15 051 911	14 689 415
		<u>15 051 911</u>	<u>14 689 415</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	778 917 573	750 106 155
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		96 968 945	77 976 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	0	2
		<u>96 968 945</u>	<u>77 976 828</u>
Summa eget kapital och skulder		1 096 299 313	1 056 505 401

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	100 000	20 000	224 337 931	224 457 931
Årets resultat			-10 724 928	-10 724 928
Eget kapital 2023-12-31	100 000	20 000	213 613 003	213 733 003
Årets resultat			-8 372 120	-8 372 120
Eget kapital 2024-12-31	100 000	20 000	205 240 884	205 360 884

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;2025071705085

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

anik=20250716;2025071705086

Kassaflödesanalys		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-178 660	-134 559
Erhållen ränta mm		35 511 161	31 942 017
Erlagd ränta		-32 561 294	-29 158 871
Betald inkomstskatt		0	-31 487
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 771 208	2 617 100
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-101 091	272 149
Förändring av kortfristiga skulder		-2	16 824
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 670 114	2 906 073
Investeringsverksamheten			
Resultatandelar från intressebolag		11 663 107	7 392 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten		11 663 107	7 392 565
Finansieringsverksamheten			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-14 333 221	-10 298 637
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 333 221	-10 298 637
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
		<hr/>	<hr/>
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.

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Heimstadens fastigheter i Malmö 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=20250716;2025071705087

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

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.

Finansiella instrument

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

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

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

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

Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Likvida medel

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

Koncernkonto

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden 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

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.

ank=20250716;2025071705088

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

Låneutgifter

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

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

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

Avsättningar

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

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

Kassaflödesanalys

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

Transaktioner med närstående

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

Viktiga antaganden och bedömningar

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

Finansiell risk

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

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

Finansiell riskhantering

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

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

ank=20250716;2025071705089

Heimstadens fastigheter i Malmö AB

Org.nr. 556564-4837

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

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

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

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
		<u>-18 750</u>	<u>0</u>

Not 3 Personal, styrelse och revisorer**Personal**

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

Styrelse

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 2 (2), varav 0 (1) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Not 4	Resultat från andelar i koncernföretag	2024	2023
	Resultatandel i kommanditbolag	11 663 107	7 392 565
		<u>11 663 107</u>	<u>7 392 565</u>

Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter	88 883	84 710
	Ränteintäkter från koncernföretag	35 422 278	31 857 307
		<u>35 511 161</u>	<u>31 942 017</u>

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader	0	-246
	Räntekostnader till koncernföretag	-32 561 294	-28 797 150
	Övriga finansiella kostnader	0	-361 475
		<u>-32 561 294</u>	<u>-29 158 871</u>
Not 7	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	0	-31 487
	Uppskjuten skatt	-362 496	-426 272
		<u>-362 496</u>	<u>-457 759</u>
	Avstämning av effektiv skatt		
	Redovisat resultat före skatt	-8 009 623	-10 267 169
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	1 649 982	2 115 037
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-51 487	-42 518
	Ej skattepliktiga intäkter	34 433	34 271
	Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-2 586 452	-3 087 276
	Överföring negativt räntenetto inom koncernen	589 363	555 878
	Övriga skattemässiga justeringar	1 664	-1 663
	Skatt hänförlig till tidigare år	0	-31 487
		<u>-362 496</u>	<u>-457 759</u>

Noter till balansräkningen

Not 8	Andelar i koncernföretag		2024-12-31	2023-12-31
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer	Säte	andel %	
	Heimstaden Värnhemsgatan KB		1	
	969614-6191	Malmö	100%	385 158
	Heimstaden Balder KB		1	
	916764-0524	Malmö	100%	3 636 511
	Heimstaden Värnhem KB		1	
	916764-0532	Malmö	100%	769 371
	Heimstaden Ängelholmsholmsgatan KB		1	
	916764-0581	Malmö	100%	-558 949
	Heimstaden Jagten KB		1	
	916764-0599	Malmö	100%	2 140 939
	Heimstaden Notarien KB		1	
	916764-0623	Malmö	100%	725 194
	Heimstaden Frö KB		1	
	916774-6271	Malmö	100%	2 722 314
	Heimstaden Kasper KB		1	
	916775-5785	Malmö	100%	8 106 114
	Heimstaden Beckasinen 10 KB		1	
	946000-8890	Malmö	100%	26 514 143
	Heimstaden Kråkorna KB		1	
	916469-2353	Malmö	100%	88 058 934

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

ank=20250716;2025071705092

	Heimstaden Hässleholmsgatan KB	1		
	916546-3622	Malmö	100%	5 361 645
	Heimstaden Skrået 4 KB	1		
	916546-3713	Malmö	100%	6 244 511
	KB Heimstaden Böljan 34	1		
	969704-9444	Malmö	100%	0
				<u>144 105 885</u>
				<u>144 105 885</u>
	Ingående anskaffningsvärde			144 105 885
	Årets inköp			0
	Årets försäljningar			0
	Utgående anskaffningsvärde			<u>144 105 885</u>
				<u>144 105 885</u>
Not 9	Fordringar hos koncernföretag			2024-12-31
				2023-12-31
	Ingående fordringar			907 331 142
	Tillkommande fordringar			39 692 821
	Avgående fordringar			0
	Utgående ackumulerade fordringar			<u>947 023 963</u>
				<u>907 331 142</u>
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.			
				2024-12-31
				2023-12-31
	Finansiella tillgångar			
	Andelar i koncernföretag			144 105 885
	Fordringar hos koncernföretag			947 023 963
				<u>1 091 129 848</u>
				<u>1 051 437 027</u>
	Finansiella skulder			
	Skulder till koncernföretag			875 886 518
				<u>875 886 518</u>
				<u>828 082 981</u>
				<u>828 082 981</u>
Not 11	Uppskjuten skatteskuld			2024-12-31
				2023-12-31
	Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden			15 051 911
				<u>15 051 911</u>
				<u>14 689 415</u>
	Ingående balans			14 689 415
	Förändring enligt resultaträkningen			362 496
	Utgående balans			<u>15 051 911</u>
				<u>14 689 415</u>

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

Not 12	Skulder till koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående lån	750 106 155	704 777 949
	Nya lån	28 811 419	45 328 206
	Amorteringar	0	0
		<u>778 917 573</u>	<u>750 106 155</u>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna räntor	0	2
		<u>0</u>	<u>2</u>

Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar i dotterbolag	874 950 000	623 685 000

Not 15	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0
	Förpliktelser i kommanditbolag	957 745 366	887 088 850

Not 16 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till ACE Properties Acquisition A AB, org nr 556679-8129, med säte i Malmö. ACE Properties Acquisition A AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

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

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.

Heimstadens fastigheter i Malmö AB
Org.nr. 556564-4837

Not 18 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	213 613 003
årets resultat	-8 372 120
	<hr/>
	205 240 883

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	205 240 883
	<hr/>
	205 240 883

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Signed by:

4E032D28E5A54DB...
Mattis Falkentoft
Ordförande

DocuSigned by:

7637CEB7F6C64D7..
Tobias Grönvall
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB

Signed by:

F0AFF6563B1844F...
Johan Kling
Auktoriserad revisor

ank=20250716;2025071705094

ank=20250716;2025071705095

Certificate Of Completion

Envelope Id: F7FA9D54-DFE6-4654-A918-7AA2D339312E Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: 156 Heimstaden Sofielundsv 36 KB.pdf, 157 Heimstaden Vågen 5 KB.pdf, 15...
 Source Envelope:
 Document Pages: 863 Signatures: 150 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Christoffer Viklund
 AutoNav: Enabled Address Redacted
 Envelopeld Stamping: Enabled christoffer.viklund@heimstaden.com
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna IP Address: 2001:2042:3092:

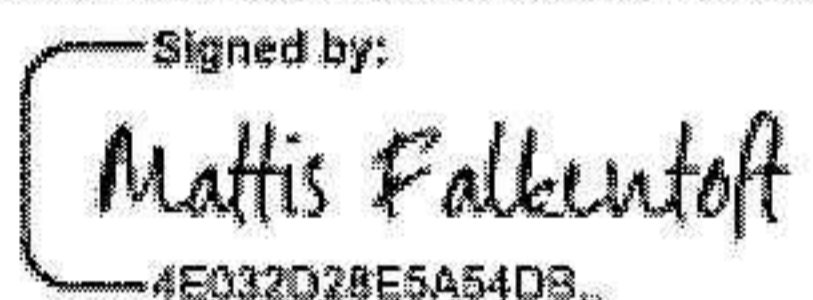
Record Tracking

Status: Original Holder: Christoffer Viklund Location: DocuSign
 6/13/2025 10:00:06 AM christoffer.viklund@heimstaden.com

Signer Events

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

Signature

Signed by:

 4E032D28E5A54D8...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address:
 2001:8a0:e949:c600:c176:6835:67b:9db4
 Signed using mobile

Timestamp

Sent: 6/17/2025 8:30:26 AM
 Viewed: 6/17/2025 9:08:33 AM
 Signed: 6/17/2025 9:10:33 AM

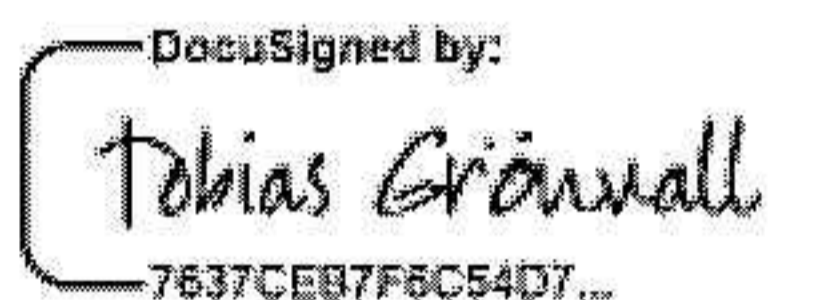
Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: e075b83a-c2c7-58b0-b763-a834d04612f7
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/17/2025 9:08:15 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/17/2025 9:08:33 AM
 ID: f7dcd6b7-8911-4e39-a388-7e7443f01b31

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

DocuSigned by:

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

Sent: 6/17/2025 8:30:27 AM
 Viewed: 6/17/2025 8:41:44 AM
 Signed: 6/17/2025 8:43:44 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 490acb67-750a-5ace-b40d-c25b04363050
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/17/2025 8:41:24 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

ank=20250716;2025071705097

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Completed	Security Checked	6/25/2025 7:18:49 PM

Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstadens fastigheter i Malmö Aktiebolag

Org.nr. 556564-4837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstadens fastigheter i Malmö Aktiebolag för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstadens fastigheter i Malmö Aktiebolags 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 Heimstadens fastigheter i Malmö Aktiebolag 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. Risker 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 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 Heimstadens fastigheter i Malmö Aktiebolag 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstadens fastigheter i Malmö Aktiebolag enligt god revisorsred 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.

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

Johan Kling
Auktoriserad revisor

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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

ank=20250716:2025071705103



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 15:43

SENT BY OWNER:

Alice Olsson • 24.06.2025 08:45

DOCUMENT ID:

HygG0Y6DVxg

ENVELOPE ID:

S1Kst6vNee-HygG0Y6DVxg

DOCUMENT NAME:

174 Heimstadens fastigheter i Malmö Aktiebolag.pdf

2 pages

SHA-512:

8b36ec0f7d365e08fedf41f40233aa54e47e1090b500d8a

10f2b3986082b1cf2c58f8042978eb00707e4944acc722

9599b863373e3b8bc64093308a97036654a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kling johan.kling@se.gt.com	Signed Authenticated	25.06.2025 15:43 25.06.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) 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=20250716;2025071705104

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