

# Årsredovisning

för

## Heimstaden Bostad Invest 18 AB

Org.nr. 559331-8768

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Bostad Invest 18 AB.  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 21 juni 2023.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-06-30



.....  
Tobias Grönvall

**Årsredovisning**  
**för**  
**Heimstaden Bostad Invest 18 AB**  
Org.nr. 559331-8768

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

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	15

Heimstaden Bostad Invest 18 AB  
Org.nr. 559331-8768

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

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

### Flerårsjämförelse

	2022	2021
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 000	0
Balansomslutning	2 333 766 698	25 000

### Ägarförhållanden

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

Bolaget har under året förvärvat samtliga andelar i Heimstaden A Kronprinsen AB org nr 556954-1369, Heimstaden Grävlingen AB org nr 559205-7144 samt Heimstaden Maria 4 AB org nr 556967-8963 från annat bolag inom Heimstaden Bostadkoncernen.

### Risker och riskhantering

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

#### *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.

**Heimstaden Bostad Invest 18 AB**  
**Org.nr. 559331-8768**

*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	0
årets resultat	0
	<hr/>
	0

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	0
	<hr/>
	0

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

2023072104526

Heimstaden Bostad Invest 18 AB  
Org.nr. 559331-8768

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-08-24 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Övriga rörelseintäkter	2	0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 000	0
<b>Rörelseresultat</b>	3	-1 000	0
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		0	0
Skatt på årets resultat	4	0	0
<b>Årets resultat</b>		0	0
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		0	0

2023072104527

Heimstaden Bostad Invest 18 AB  
Org.nr. 559331-8768

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5	2 333 742 698	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 333 742 698</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		24 000	25 000
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 333 766 698</b>	<b>25 000</b>

2023072104528

Heimstaden Bostad Invest 18 AB  
Org.nr. 559331-8768

<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		25 000	25 000
		25 000	25 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		0	0
		0	0
<b>Summa eget kapital</b>		25 000	25 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	7	2 333 741 698	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		2 333 766 698	25 000

2023072104529

Heimstaden Bostad Invest 18 AB  
Org.nr. 559331-8768

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-08-24	0	0	0
Bolagsbildning	25 000		25 000
Eget kapital 2021-12-31	25 000	0	25 000
Årets resultat		0	0
Eget kapital 2022-12-31	25 000	0	25 000

Aktiekapitalet var per 2022-12-31 fördelat på 250 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

2023072104530

Heimstaden Bostad Invest 18 AB  
Org.nr. 559331-8768

### Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-08-24
Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 000	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-1 000	0
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	0	0
Förändring av kortfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-1 000	0
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av koncernföretag	-2 333 742 698	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-2 333 742 698	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalt aktiekapital	0	25 000
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag	2 333 743 698	-25 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	2 333 743 698	0
<b>Förändring av likvida medel</b>	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	0	0

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

Heimstaden Bostad Invest 18 AB  
Org.nr. 559331-8768

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Heimstaden Bostad Invest 18 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 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.

#### *Nedskrivningar*

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

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

#### *Finansiella kostnader*

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

#### *Inkomstskatter*

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

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

**Heimstaden Bostad Invest 18 AB**  
**Org.nr. 559331-8768**

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 AB.

**Heimstaden Bostad Invest 18 AB**  
**Org.nr. 559331-8768**

***Övriga koncernmellanhavanden***

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

***Låneutgifter***

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

***Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott***

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

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

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

***Avsättningar***

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

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

***Kassaflödesanalys***

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

***Transaktioner med närstående***

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

***Viktiga antaganden och bedömningar***

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

***Finansiell risk***

Rysslands invasion av Ukraina 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.

**Heimstaden Bostad Invest 18 AB**  
**Org.nr. 559331-8768**

#### *Finansiell riskhantering*

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

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

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

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Rängebindingstiden 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 0 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.

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**

##### **Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen**

Koncernintern försäljning eller koncerninterna inköp har inte förekommit.

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

###### **Personal**

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

###### **Styrelse**

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 4, varav 1 kvinnor.

###### **Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

**Heimstaden Bostad Invest 18 AB**  
**Org.nr. 559331-8768**

<b>Not 4 Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	0	0
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	0	0
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Övriga skattemässiga justeringar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 5 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat</b>
<b>Organisationsnummer</b>	<b>andel %</b>	<b>värde</b>
Heimstaden Grävlingen AB	500	
559205-7144	100%	50 000
Heimstaden Maria 4 AB	500	
556967-8963	100%	21 816 951
Heimstaden A Kronprinsen 1 AB	1 000	
556954-1369	100%	2 311 875 747
		<u>0</u>
		<b>2 333 742 698</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	2 333 742 698	0
Årets försäljningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>2 333 742 698</u>	<u>0</u>

**Not 6 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.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	2 333 742 698	0
Fordringar hos koncernföretag	24 000	25 000
	<u>2 333 766 698</u>	<u>25 000</u>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	2 333 741 698	0
	<u>2 333 741 698</u>	<u>0</u>

<b>Not 7 Skulder till koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

**Heimstaden Bostad Invest 18 AB**  
**Org.nr. 559331-8768**

Ingående lån	0	0
Nya lån	2 333 741 698	0
Amorteringar	0	0
	<u>2 333 741 698</u>	<u>0</u>

**Övriga noter:**

**Not 8 Ställda säkerheter** **2022-12-31** **2021-12-31**

Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0
--------------------------------	---	---

**Not 9 Eventualförpliktelser** **2022-12-31** **2021-12-31**

Borgensförbindelser	0	0
Varav till förmån för koncernföretag	0	0

**Not 10 Koncernförhållande**

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

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

**Not 11 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Heimstaden Bostad Invest 18 AB  
Org.nr. 559331-8768

Not 12 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:	
balanserat resultat	0
årets resultat	0
	<hr/>
	0
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	0
	<hr/>
	0

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:  
*Eduard Gerardus Antonius Rats*  
F8C546BA73D34AA...  
Eduard Rats  
Ordförande

DocuSigned by:  
*Tobias Grönvall*  
183972273FE5121...  
Tobias Grönvall  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
*Maria Petersson*  
B220DFE0C8C848E...  
Maria Petersson  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
*Thomas Alexander Hansen*  
1E7E0R143BAF4E2...  
Thomas Alexander Hansen  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
*Jonas Srensson*  
5A033C091419...  
Jonas Srensson  
Auktoriserad revisor

**Certifikat om färdigställande**

Kuvert-ID: 1AA167C92B1C4528A0A0CCD88972E108

Status: Färdigställda

Ämne: Complete with DocuSign: 519 HST Bostad Invest 13 AB ver 2.pdf, 545 HST Bostad Invest 14 AB ver ...

Källkuvert:

Dokumentsidor: 153

Signaturer: 46

Kuvertskapare:

Certifikatsidor: 8

Initialer: 0

Ibrahim Shaalan

AutoNav: Aktiverat

Östra Promenaden 7 A

Kuverterad stämpling: Aktiverat

Malmö, 211 28

Tidszon: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

ibrahim.shaalan@heimstaden.com

IP-adress: 185.225.48.109

**Spela in spårning**

Status: Original

Hållare: Ibrahim Shaalan

Plats: DocuSign

2023-05-24 12:56:50

ibrahim.shaalan@heimstaden.com

**Signeringshändelser**

Arve Regland

arve.regland@fredensborg.no

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (Ingen)

**Signatur**

DocuSigned by:  
*Arve Regland*  
DEE4FBEDBFF840A...

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 62.101.211.233

**Tidsstämpel**

Skickade: 2023-05-24 13:26:36

Visade: 2023-05-24 13:28:41

Signerade: 2023-05-24 13:29:20

**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 Norway Mobile

Unikt transaktions-ID: 829f712f-758f-5c8e-8329-c42a408a61ae

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: NO

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2023-05-24 13:28:24

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Godkänt: 2023-05-24 13:28:41

ID: 88b0de9c-d235-4641-a6b7-44f5aa7c0e7c

Christian Winther Fladeland

christian.fladeland@heimstaden.com

CIO

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (Ingen)

DocuSigned by:  
*Christian Winther Fladeland*  
D82207AB181948F...

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 188.178.232.56

Skickade: 2023-05-24 13:26:37

Visade: 2023-05-24 17:31:49

Signerade: 2023-05-24 17:32:41

**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: MitID

Unikt transaktions-ID: 1bc18895-388f-5702-9371-4f0f7e06ab6b

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: DK

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2023-05-24 17:31:31

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Godkänt: 2023-03-03 13:32:33

ID: beddbc2a-a6ce-4e4e-b801-0a33079aa4e7

**Signeringshändelser**

Eduard Gerardus Antonius Rats:  
e.rats@heimstaden.nl  
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

**Signatur**

DocuSigned by:  
*Eduard Gerardus Antonius Rats*  
F8C546BA73D34AA...

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 213.83.186.94

**Tidsstämpel**

Skickade: 2023-05-24 13:26:33  
Omskickade: 2023-05-24 13:33:18  
Visade: 2023-05-24 22:31:59  
Signerade: 2023-05-24 22:42:59

**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: Myndighetsutfärdad ID-handling  
Typ av ID: Pass  
Identifieringsnivå: Endast ID-handling  
Unikt transaktions-ID: 8738b46e-2cc6-5eef-9aed-665daaf5ef60  
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: NL  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-24 22:31:38

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Godkänt: 2023-04-26 13:41:59  
ID: 7875f2e0-1b15-401d-a788-7c5689e65c2d

Helge Krogsbøl  
helge.krogsbol@heimstaden.com  
COO

DocuSigned by:  
*Helge Krogsbøl*  
10CE091FEA814B3...

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 83.253.44.166

Skickade: 2023-05-24 13:26:34  
Visade: 2023-05-24 16:03:52  
Signerade: 2023-05-24 16:04:04

**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 Norway  
Unikt transaktions-ID: 7aac6e40-6bbc-5925-a578-bc89996b6a21  
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: NO  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-24 16:03:36

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Godkänt: 2023-05-05 10:21:01  
ID: d112d720-8dcf-43d0-a423-45ef509877f1

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

DocuSigned by:  
*Maria Petersson*  
B22CDFE0C8C64BE...

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 185.225.48.109

Skickade: 2023-05-24 13:26:32  
Visade: 2023-05-24 13:43:22  
Signerade: 2023-05-24 13:43:43

**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: 9d314514-c2a2-59a3-ac0e-be5e4f9c1e2c  
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2023-05-24 13:43:04

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

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

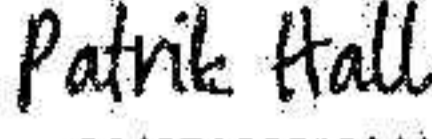
2023072104544

## Signeringshändelser

Patrik Hall  
patrik.hall@heimstaden.com  
CEO

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (Ingen)

## Signatur

DocuSigned by:  
  
C043B32652384A5...

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 178.31.199.12

## Tidsstämpel

Skickade: 2023-05-24 13:26:34  
Visade: 2023-05-24 13:34:31  
Signerade: 2023-05-24 13:35:36

## 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: 17d78792-fe56-5d78-b5c1-edf8c92a0b6a

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

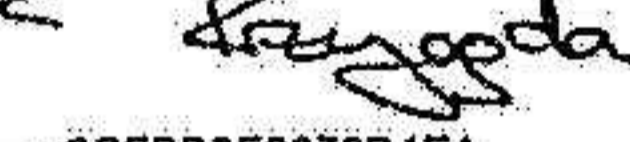
Genomförd: 2023-05-24 13:34:13

## Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-05-24 13:34:31

ID: 97ef2333-37c8-41b7-922a-683aadd043a1

René Przygoda  
rene.przygoda@heimstaden.de  
Geschäftsführer / Head of Finance Deutschland  
Heimstaden Germany GmbH  
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (Ingen)

DocuSigned by:  
  
9CFB86E9079B4E1...

Signaturantagande: Uppladdad signaturbild  
Med IP-adress: 213.155.158.162

Skickade: 2023-05-24 13:26:37  
Visade: 2023-05-24 17:06:21  
Signerade: 2023-05-24 17:07:50

## 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: Myndighetsutfärdad ID-handling

Typ av ID: Pass

Identifieringsnivå: Endast ID-handling

Unikt transaktions-ID: b63b6fd5-c034-5a01-b07b-4bb1c0e77af3

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: DE

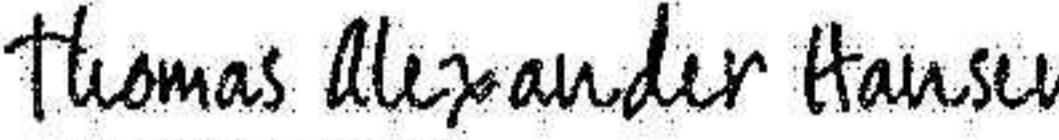
Resultat: Godkänd

Genomförd: 2023-05-24 17:05:25

## Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Erbjöds inte via DocuSign

Thomas Alexander Hansen  
thomas.hansen@heimstaden.com  
CFO  
Heimstaden UK  
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (Ingen)

DocuSigned by:  
  
1F7FC8443BAF4F2...

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 62.101.211.233

Skickade: 2023-05-24 13:26:35  
Visade: 2023-05-24 16:15:42  
Signerade: 2023-05-24 16:16:14

## 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 Norway Mobile

Unikt transaktions-ID: 785099d8-87cc-5d5a-bac3-c1e56ee7dd05

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: NO

Resultat: Misslyckades

Genomförd: 2023-05-24 16:14:42

2023072104545

## 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 Norway

Unikt transaktions-ID: 785099d8-87cc-5d5a-bac3-c1e56ee7dd05

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: NO

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2023-05-24 16:15:23

### Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-05-24 16:15:42

ID: 6fea1e95-8bb8-467b-a684-a7be97de71e8

Tobias Grönvall

Tobias.gronvall@heimstaden.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:  
*Tobias Grönvall*  
483972273FE8421...

Skickade: 2023-05-24 13:26:32

Visade: 2023-05-24 13:28:29

Signerade: 2023-05-24 13:31:59

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 78.77.171.145

### 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: 93834c80-ddf7-5c56-b9c2-f14db6a2e90f

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2023-05-24 13:28:11

### 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

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:  
*Jonas Svensson*  
4B24C933CD91418...

Skickade: 2023-05-24 22:43:13

Visade: 2023-05-24 23:50:24

Signerade: 2023-05-25 12:24:02

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 92.34.245.49

### 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: d46d5947-aad1-554f-ba87-fa6ab914b62c

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2023-05-24 23:50:01

#### 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: d46d5947-aad1-554f-ba87-fa6ab914b62c

Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2023-05-25 11:05:11

**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: d46d5947-aad1-554f-ba87-fa6ab914b62c

Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2023-05-25 12:21:34

## 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: 508d2e74-35f3-5187-9af1-7c77cc990275

Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2023-05-25 12:27:15

## Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2023-05-24 23:50:24

ID: 88daa2bf-4d6f-4a03-9112-a810cfd2cce1

**Händelser med undertecknare på plats Signatur****Tidsstämpel****Redigerarleveranshändelser****Status****Tidsstämpel****Agentleveranshändelser****Status****Tidsstämpel****Mellanhandsleveranshändelser****Status****Tidsstämpel****Certifierade leveranshändelser****Status****Tidsstämpel****Kopieringshändelser****Status****Tidsstämpel**

Martin Scharp

Martin.scharp@helmstaden.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

## Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Erbjöds inte via DocuSign

**Kopierad**

Skickade: 2023-05-25 12:24:16

Visade: 2023-06-02 12:04:07

**Vittneshändelser****Signatur****Tidsstämpel****Notariehändelser****Signatur****Tidsstämpel****Sammanfattning av kuverthändelser****Status****Tidsstämplar**

Kuvertet har skickats

Hashkodat/krypterat

2023-05-24 13:26:38

Kuvertet har uppdaterats

Säkerhetskontrollerat

2023-05-24 13:33:18

Certifierat levererat

Säkerhetskontrollerat

2023-05-24 23:50:24

Signeringen är slutförd

Säkerhetskontrollerat

2023-05-25 12:24:02

Färdigställda

Säkerhetskontrollerat

2023-05-25 12:24:16

**Betalningshändelser****Status****Tidsstämplar****Delgivande av elektronisk uppgift och signatur**

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad Invest 18 AB, org.nr 559331-8768

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Bostad Invest 18 AB för räkenskapsåret 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 Bostad Invest 18 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad Invest 18 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

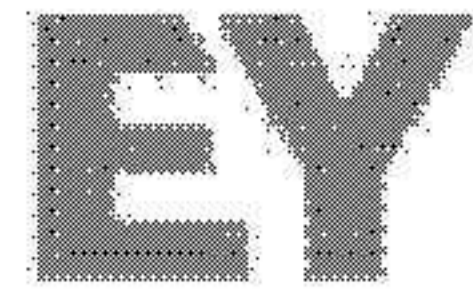
#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Bostad Invest 18 AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad Invest 18 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

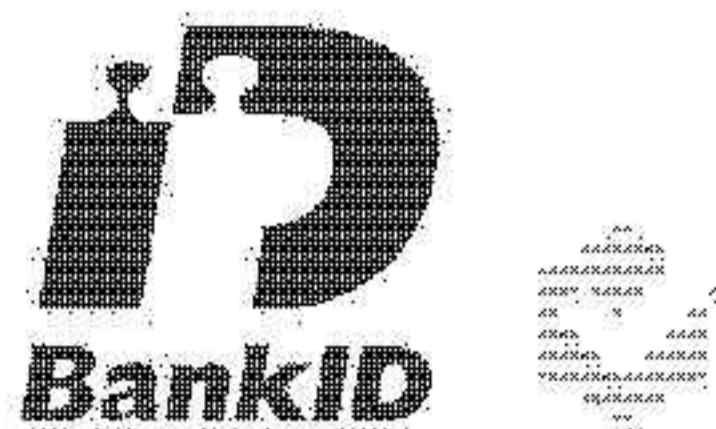
## JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 92.34.xxx.xxx

2023-05-25 10:25:36 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> 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>