20240715030600

Årsredovisning

för

Heimstaden AB

556670-0455

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31

Undertecknad verkställande direktör i Heimstaden AB
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2024-04-04.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-04-04

.....
Helge Krogsbøl

List of Signatures

20240715031162

3b Heimstaden Annual Report 2023 BoD SE.pdf

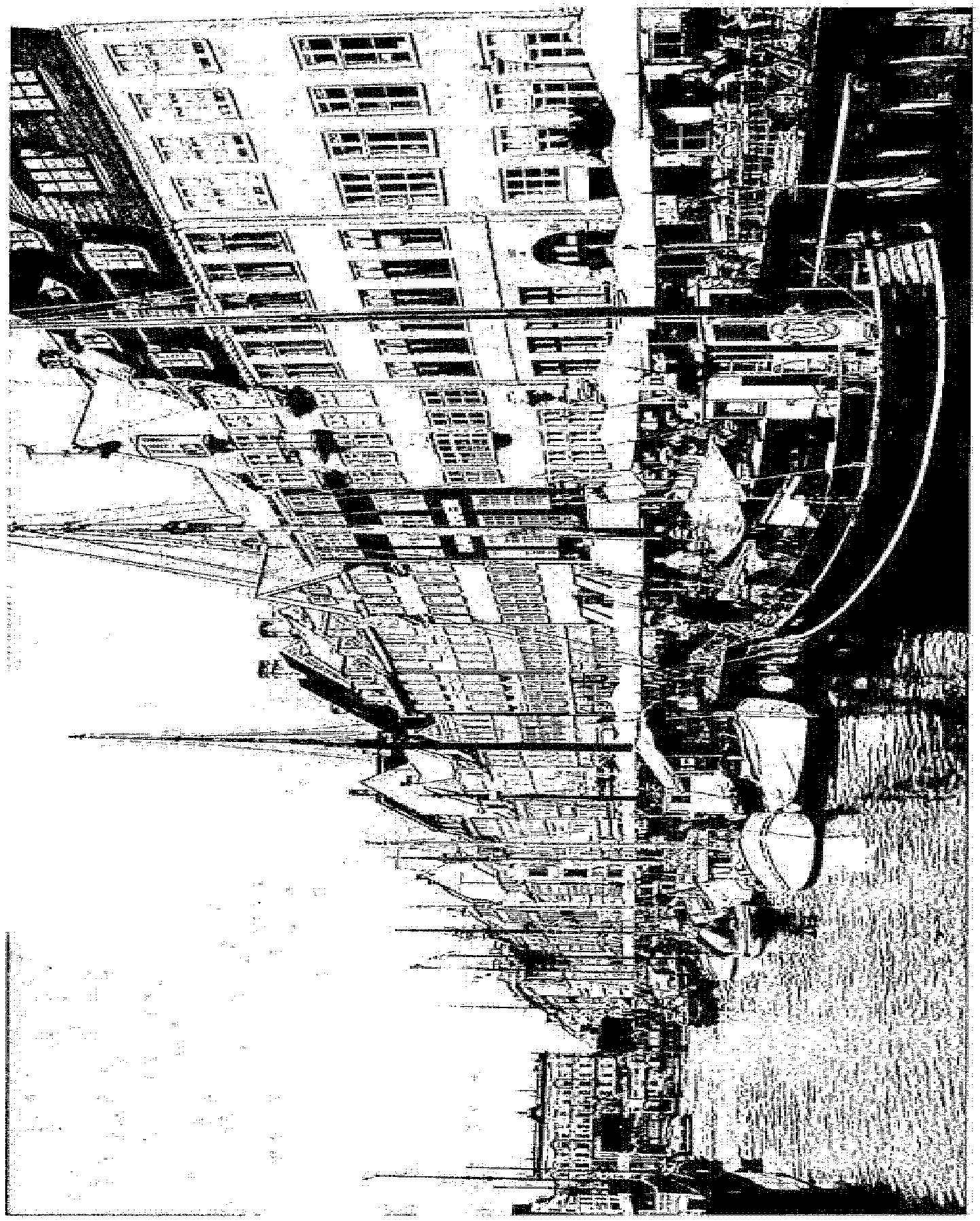
Name	Method	Signed at
JONAS SVENSSON	BANKID	2024-02-26 17:14 GMT+01
Krogsbøl, Helge	BANKID	2024-02-26 17:03 GMT+01
Giverholt, John	BANKID	2024-02-26 16:59 GMT+01
Tollefsen, Ivar Erik	BANKID	2024-02-26 16:56 GMT+01
Fredrik Reinfeldt	BANKID	2024-02-26 16:52 GMT+01

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

External reference: C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

20240715030061

Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport



2023

—

Förenkla och förgylla livet
genom Friendly Homes

Heimstaden

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150306 2

Innehåll

Om Heimstaden	3	Strategi	10	Bolagsstyrningsrapport	28	Finansiell information	39	Hållbarhetsrapport	119
Förvaltningsfastigheter	3	Fastighets- och tillgångsförvaltning	11	Aktiestruktur och ägare	28	Koncernredovisning	40	Om hållbarhetsredovisningen	120
Viktiga egenskaper	4	Investering och avyttring	14	Styrelsen	28	Moderbolagets finansiella rapporter	81	Rapporteringsprinciper	121
Året i korthet	5	Förvaltningsfastigheter	16	Bolagsstyrningsstruktur	29	Förslag till vinstdisposition	94	EU-taxonomin	124
VD ord	7	Överblick portfölj	17	Verkställande ledning	30	Undertecknande	95	GRI Index	128
Vice VD ord	8	Kapitalstruktur	18	Styrning, risk och regelefterlevnad	34	Revisionsberättelse	96	TCFD Index	131
		Miljömässiga höjdpunkter	20	Riskhantering	35	Alternativa nyckeltal	99	Väsentliga områden	132
		Sociala höjdpunkter	23	Intern kontroll	37	Heimstaden AB Fristående		Miljö	136
						Finansiellt Nyckeltal	101	Socialt ansvar	154
						Kvartalsmässig finansiell information	104	Bolagsstyrning	171
						Utländsk valuta	105	Tabellindex	178
								Policyramverk	190

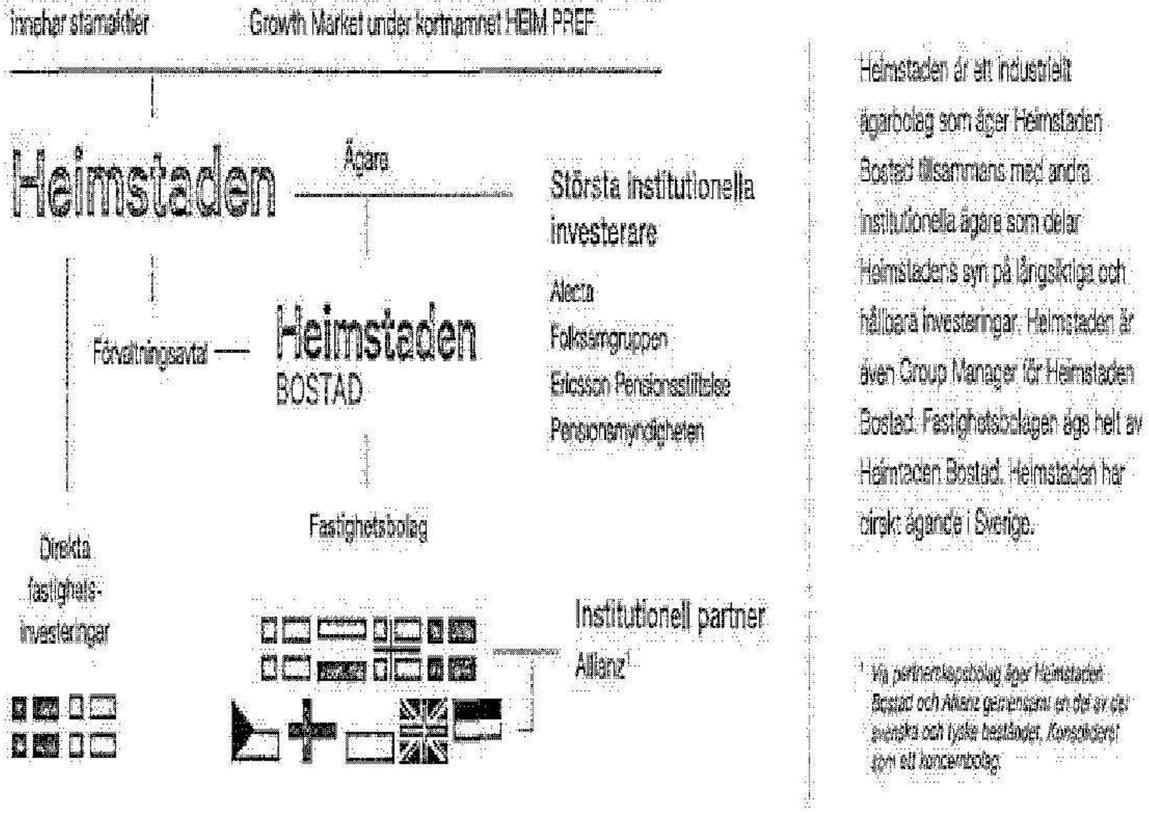
Omslagsbilden är på Köpenhamn
Bildrättigheter: Getty Images

Förvaltningsberättelse och finansiell information

Förvaltningsberättelse och finansiell information Heimstaden är ett publikt bolag med organisationsnummer 556670-0465 och har sitt säte i Malmö, Sverige. Denna rapport innehåller framåtblickande information baserad på nuvarande förväntningar från Heimstadens ledning. Ingen garanti kan ges för att dessa förväntningar kommer att uppfyllas, och framtida resultat kan variera betydligt jämfört med vad som presenteras här, baserat på bland annat föränderliga ekonomiska, marknads- och konkurrensvillkor, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder samt valutasvängningar. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är original och har granskats av Heimstadens revisor. Siffror inom parentes hänvisar till föregående år, 2022, om inget annat anges.

De reviderade sektionerna inkluderar årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 28–37 respektive 119–190. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–2, 5, 16–18, 38–95 i detta dokument.

Förenklad bolagsstruktur



Heimstaden är ett industriellt ägarbolag som äger Heimstaden Bostad tillsammans med andra institutionella ägare som delar Heimstadens syn på långsiktiga och hållbara investeringar. Heimstaden är även Group Manager för Heimstaden Bostad. Fastighetsbolagen ägs helt av Heimraden Bostad. Heimstaden har direkt ägande i Sverige.

¹ *Via partnerskapsbolag äger Heimstaden Bostad och Allianz gemensamt en del av det svenska och tyska beståndet. Konsolideras som ett koncernbolag.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D8C54B48B9E5AC7A8538F6E0

2024071503063

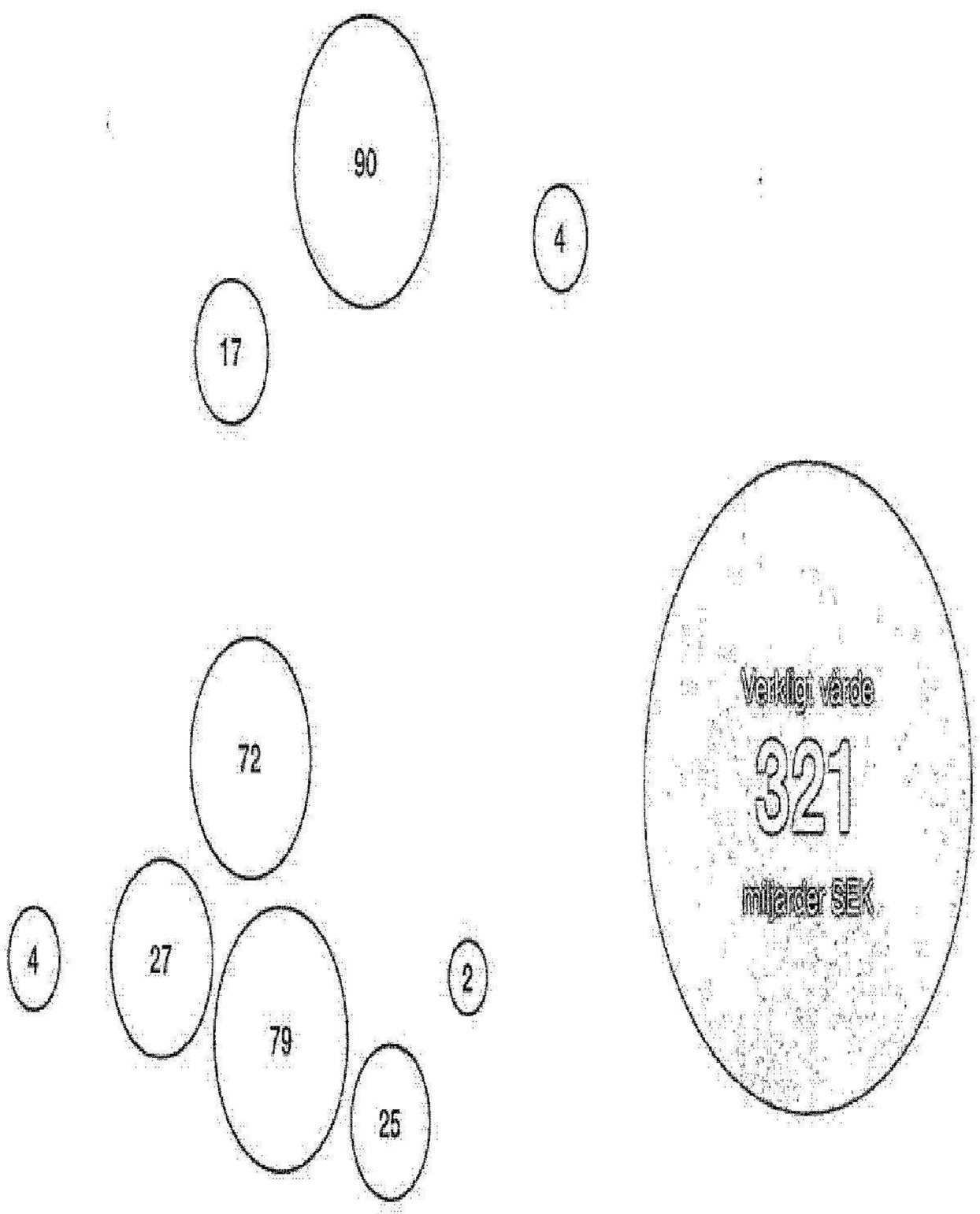
Förvaltningsfastigheter

161 553
Bostäder

92,5%
Bostadsyta

57,2%
Hyresintäkter från reglerade marknader

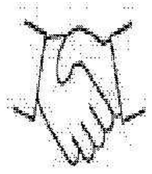
98,3%
Ekonomisk uthyrningsgrad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D6C54B48B9E5AC7A6638F8E0

20240715030644

Viktiga egenskaper

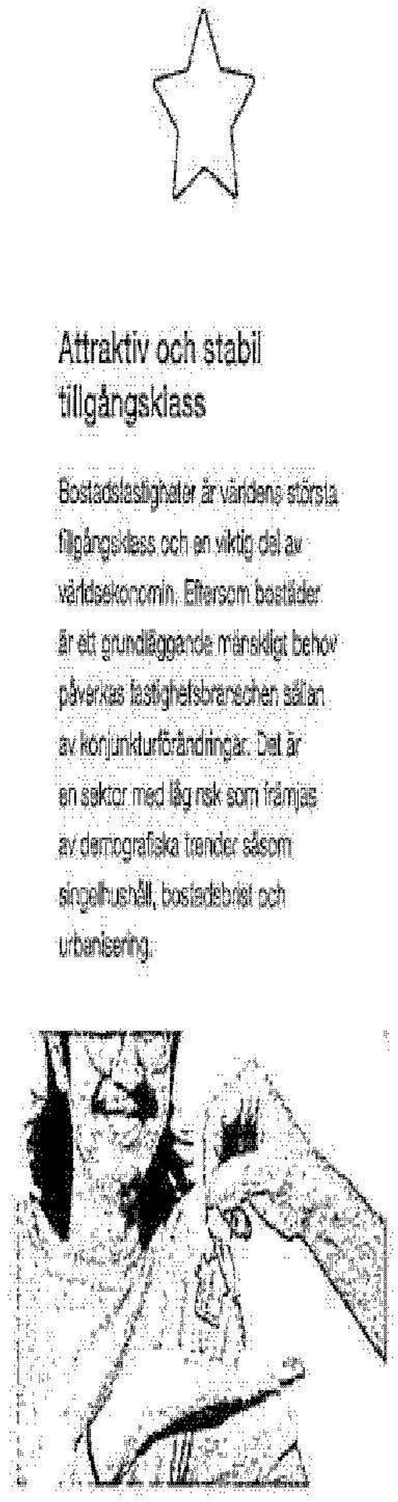


Stark och långsiktig ägarstruktur

Heimstaden Bostad ägs av Heimstaden och långsiktiga institutionella investerare som delar en filosofi om hållbara investeringar. Heimstaden har lång erfarenhet av att förvärva, utveckla och aktivt förvalta bostadsfastigheter och har helintegrerad det övergripande strategiska ansvaret för Heimstadens Bostad fastighetsportfölj.

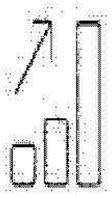
Attraktiv och stabil tillgångsklass

Bostadsfastigheter är världens största tillgångsklass och en viktig del av världsekonomin. Eftersom bostäder är ett grundläggande mänskligt behov påverkas fastighetsbranschen sällan av konjunkturförändringar. Det är en sektor med låg risk som främjas av demografiska trender såsom singelhushåll, bostadsbrist och urbanisering.



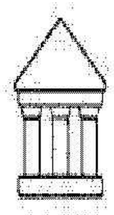
Diversifierad portfölj på starka Europeiska marknader

Heimstaden Bostads fastighetsbestånd är spritt över ett flertal länder med växande ekonomier och gynnsamma demografiska förhållanden. Portföljen har en balanserad exponering mot reglerade och oreglerade hyresavtal, vilket ger Heimstaden Bostad stabila och säkra kassaflöden samt förmågan att dra nytta av positiva marknadsutvecklingar.



Fullt integrerad och konstaterat framgångsrik driftsorganisation

En helt integrerad och skalbar operativ plattform säkerställer en gemensam upplevelse för Heimstaden Bostads hyresgäster och en snabb och kostnadseffektiv integration på nya marknader.



Åtagande att minska skuldsättningen

Heimstaden är fast beslutet att minska skuldsättningen för att bättre hantera sin refinansieringsrisk. Man fortsätter att använda de medel som finns tillgängliga för att ta hand om kommande förfall.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B89E5AC7A6033BF6E0

2024071503065

Året i korthet

- Underliggande fundament är fortsatt fördelaktiga vilket tydligt syns i vårt driftsnetto med en jämförbar hyrestillväxt på 5,1%, en reell ekonomisk uthyrningsgrad på 98,3% samt en driftsnettomarginal på 67,4%
- Ökade avkastningskrav på fastigheter fortsatte att negativt påverka fastighetsvärdena men trenden pekar på en stabilisering framöver
- Heimstaden Bostad har fortsatt fokus på bankfinansiering och beviljades lån på totalt 33 miljarder SEK under 2023. Tillsammans med initialt starka resultat från privatiseringsplanen har Heimstaden Bostad gjort goda framsteg för att täcka finansieringsbehovet
- Styrelsen har föreslagit att skjuta upp utdelningen på preferensaktier och beslutat att skjuta upp kupongbetalningen på hybridobligationer i SEK för att stärka likviditeten och minska risken relaterad till skuldhantering
- Heimstaden Bostad satte nya ambitiösa sociala mål och strävar efter att förmedla 5 000 inkluderande bostadskontrakt inom de närmaste tre åren, där 4 757 redan uppnåtts
- På väg att uppfylla klimatmålen i linje med Parisavtalet, då vi reducerar utsläpp av växthusgaser med 10% (Scope 1-3, nedströms leasade tillgångar)
- Morningstar Sustainalytics uppgraderade sitt ESG Risk Rating-betyg för Heimstaden Bostad till "Försumbar Risk" från "Låg Risk" förra året
- Heimstaden avyttrade tillgångar genom att sälja aktier i Heimstaden Bostad och sin isländska fastighets portfölj som ett led i skuldsaneringsstrategin. Den totala skuldnivån har under 2023 minskat med 6,9 miljarder SEK, inklusive skulden relaterad till isländska beståndet

15,5%
Ökning av hyresintäkter

2,8 miljarder
Avyttringar i SEK

58,9%
Nettobelåningsgrad (LTV)

1,8x
Räntetäckningsgrad

Huvudnyckeltal

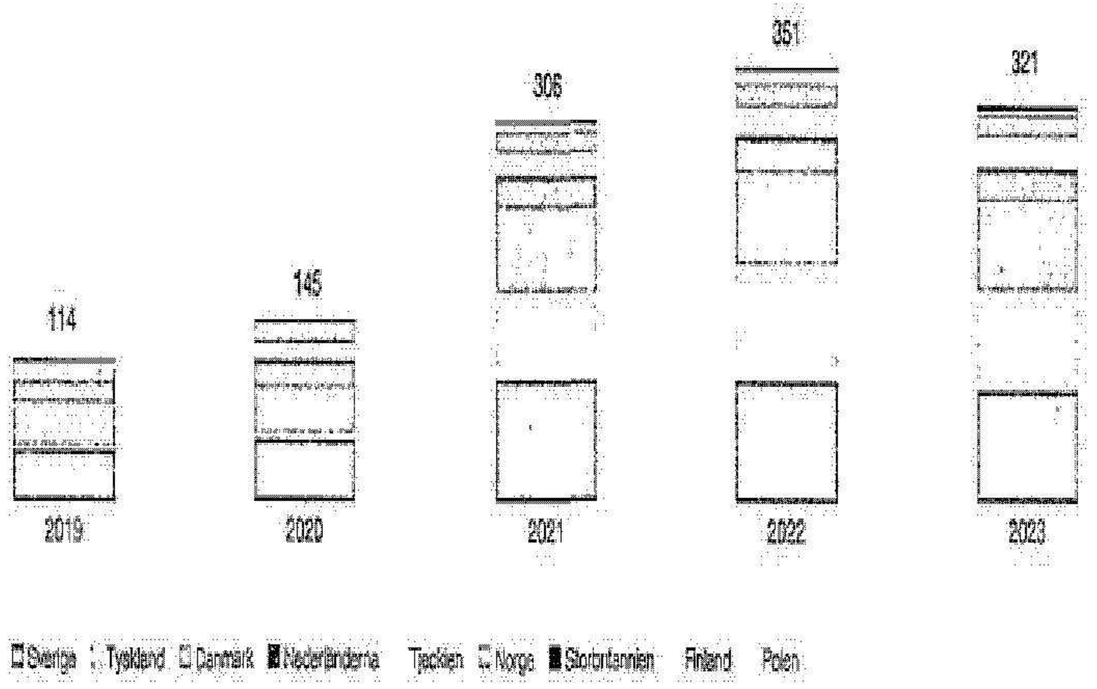
Miljarder SEK

	2019	2020	2021	2022	2023
Hyresintäkter	4 883	6 600	9 027	13 224	15 253
Driftsöverskott	2 725	3 867	5 575	8 497	10 278
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 534	3 703	2 935	7 786	8 670
Totalresultat	6 433	3 860	22 643	8 056	-27 355
Nettobelåningsgrad, %[1]	45,1	44,4	51,0	53,6	58,9
Räntetäckningsgrad, gånger[1]	2,4	2,8	3,2	2,8	1,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	94,4	96,20	98,4	98,3

[1] *För definitioner och beräkningar, se sidan 99 under Alternativa nyckeltal*

Verkligt värde

Miljarder SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4EB9E5AC7A693C8FB3E0

202407150306

	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4
Verkligt värde, SEK	343 miljarder	342 miljarder	339 miljarder	321 miljarder
Bostäder	160 766	162 166	163 157	161 553
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	98,2%	98,2%	98,1%	98,4%
Nettobelånings-grad (LTV)	54,9%	57,2%	57,9%	58,9%

Greater Manchester Pension Fund, en av Storbritanniens största offentliga pensionsförvaltare, kom in som aktieägare.

Heimstaden sålde ekter i Heimstaden Bostad för en total kontant köpeskilling om 1 150 miljoner SEK.

Men betalads av det resterade beloppet av byggaktiviteten som Heimstaden tog upp i samband med Akelius-transaktionen om 1 500 miljoner SEK.

Helge Krogsbøl tillträdde som VD och Thomas Hansen tillträdde som Chief Financial Officer.

Ett mångfaldsråd inrättades för att främja en säker, inkluderande arbetsplats med lika möjligheter för alla anställda.

Helge Lehn Baastad utsågs till ny styrelseordförande i Heimstaden Bostad med Rebecka Elkert och Klas Åkerbäck som nya styrelseledamöter i samma styrelse.

Heimstaden slutförde en strategisk översyn av det isländska fastighetsbeståndet som beslutade att säljas.

Rutger Kasding tillträdde som ny Head of Corporate Finance.

Heimstaden Bostads styrelse godkände privatiseringsplan med ett kortsiktigt mål på 20 miljarder SEK före slutet av 2025.

Heimstaden Bostads styrelse anpassade finanspolicyn till S&Ps gränsvärden för "BBB".

Morningstar Sustainalytics förbättrade Heimstaden Bostads ESG Risk Rating-betyg till "Forsumbar Risk".

Heimstaden fortsatte att minska sin utestående skuld genom återköp av seniora icke-säkerställda obligationer med förfall 2024 och 2025 till ett sammanlagt värde av 583 miljoner SEK.

Fitch sänkte Heimstadens kreditbetyg till "BB" och reviderade utsikterna till översyn för sänkning (Rating Watch Negative).

Christian Fladeland utsågs till vice VD och Louise Schaldemose till Group Director of Letting.

Framgångsrik start för privatiseringsplan – Heimstaden Bostads sålde enheter för 1,2 miljarder SEK, med en 32% premie mot bokfört värde.

Heimstaden avyttrade den isländska fastighetsportföljen till Fregensborg och erhöll en förskottsbetalning om 1,5 miljarder SEK.

Köpte tillbaka seniora icke-säkerställda Heimstaden-obligationer i sekundärmarknaden till ett värde av 695 miljoner SEK.

Heimstaden Bostad beviljades banklån på 5 miljarder SEK inklusive den första polska tillgångssäkrade finansieringen.

Räntesäkringsgraden i Heimstaden Bostad höjdes till 86% till följd av den senaste tidens räntesänkningar i syfte att förbättra förutsägbarheten av räntetäckningsgraden.

Rita Berg Hansen utsågs till Group Director of Privatisation och Eva Blomas till Group Director of Environmental Sustainability.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B8E5AC7A6638F6E0

20240715103067

Motståndskraft i en utmanande marknad

I takt med att vi inleder ett nytt år och börjar verkställa våra planer för 2024, bör vi först reflektera över de utmaningar och möjligheter som präglade 2023. Förra året skapade marknadsdynamiken, ränteutvecklingen, kreditbetyget och nyhetscykler återkommande branschdiskussioner och internationella rubriker. Bortom "bruset" levererade vi ett starkare driftsnetto än någonsin, underbyggt av låg vakans, kraftig hyresökning och branschledande hållbarhetsarbete, samtidigt som vi levererade kundnöjdhetsresultat vi är stolta över.

Avslutar en turbulent period

Finansieringsmiljön 2023 dominerades av en kraftig motvind och påverkade Heimstaden Bostads S&P-definierade räntetäckningsgrad (ICR), som sjönk från 2,0x under det fjärde kvartalet 2022 till 1,8x under det fjärde kvartalet 2023. Trots att nedgången förutspåddes vid årets början, ledde den reducerade täckningen till negativa åtgärder från våra två kreditvärderingsinstitut under andra halvåret. Dessa händelser sammanföll med betydande mediebevakning, som tekniskt målade upp Heimstaden Bostad som ett bolag i kris.

Inleder det nya året med en starkare grund

Trots turbulensen fortsätter vår portfölj visa motståndskraft när vi går in i 2024, med en stark operativ verksamhet i samtliga nio marknader. Viktiga operativa indikatorer, inklusive en förbättrad rörelsemarginal (67,4%), stark jämförbar hyrestillväxt (6,1%) och hög reell ekonomisk uthyrningsgrad (98,3%), har visat ihållande styrka. Som förvaltare av en unik och diversifierad portfölj med en ledande position inom europeisk bostadsfastighetsförvaltning, förväntar vi oss att dessa gynnsamma trender håller i sig under 2024, stärkta av i grunden goda förutsättningar på marknaderna vi verkar i.

Fokus på skuldminimering och förbättring av kreditmått

I oktober avyttrade vi framgångsrikt vår isländska portfölj och realiserade en årlig avkastning på investering om cirka 18%. Dessutom avslutade Heimstaden Bostads privatiseringsplan sitt första kvartal över förväntan, med en 32% premie på bokfört värde från försäljningen av 1,2 miljarder SEK vid årets slut, vilket ligger i fas med försäljningsvärdesmålet om att uppnå 20 miljarder SEK vid slutet av 2025.

Inflödena från försäljningen och privatiseringen kommer att stödja Heimstaden och Heimstaden Bostads ansträngningar för att minska sin skuld och förbättra nyckeltalen.

Minskad belåning i Heimstaden

Vi fortsatte att minska skuldsättningen i Heimstaden med likviditeten inriktad på återbetalning av seniora åtaganden inklusive tut återbetalning av den återstående byggfaciliteten från Akelius-förvärvet i början av 2023. För att stärka likviditeten har styrelsen föreslagit att skjuta upp utdelningen på preferensaktier och beslutat att skjuta upp kupongenomgången på hybridobligationen i SEK. Medan vårt fokus fortsätter vara inriktad på att minska Heimstadens skuldsättning, ger vi vårt fulla stöd till Heimstaden Bostad. Heimstaden har sina rötter i ett starkt Heimstaden Bostad, och att prioritera dess välbefinnande ligger i alla intressenters intresse. Att bibehålla kreditbetyget investment grade är avgörande för Heimstaden Bostad. Även om vi har som målsättning att återfå kreditbetyget BBB ligger ett mer kortsiktigt fokus på att bli kvitt den negativa utsikten (negative outlook).

Validering av Heimstaden Bostads klimatåtagande

Som stor bostadsfastighetsägare agerar Heimstaden Bostad åt att tackla klimatförändringarna genom att minska sina växthusgasutsläpp i linje med Parisavtalet. Förra årets initiativ uppnådde uppskattade besparingar om 8% per kvadratmeter, vilket överensstämmar väl med det ambitiösa målet om 42% koldioxidreducering fram till 2030. Att uppnå topprankningar globalt, regionalt och industriellt enligt Morningstar Sustainalytics, är ett tydligt bevis på Heimstaden Bostads hållbarhetsengagemang.

Människor är vårt fundament

Jag är djupt imponerad av våra anställdas hårda arbete och engagemang, det har hjälpt oss att uppnå betydande resultat och bidra till samhället under det gångne året. De sätter konsekvent våra hyresgäster i centrum enligt vår mission, Friendly Homes. Den övergripande kundnöjdhetspoängen på 78% för 2023 är ett intyg på förra årets prestation.

Med oavbrutet engagemang från våra team kommer vi fortsätta att förbättra vår operativa plattform och ta tillvara på de möjligheter som uppstår och nå våra mål för 2024.

Helge Krogsbøl
VD Heimstaden

"Vi levererade ett starkare driftresultat än någonsin, underbyggt av låg vakans, kraftig hyresökning och branschledande hållbarhetsarbete, samtidigt som vi levererade kundnöjdhetsresultat vi är stolta över."

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841550C54B4BB9E5AC7A6638F6E0

202407150306B

Marknadsuppdatering

År 2023 visade sig vara ännu ett år av geopolitiska spänningar som skapade osäkerhet kring ekonomisk tillväxt och inflation. I takt med att året fortlöpte, visade makrodata att inflationen kommit ner snabbt och att räntan sannolikt nått sin kulmen, vilket stödjer utsikterna för fastighetssektorer med fundamental medvind, såsom bostäder.

Inflationsmålet är inom räckhåll

Konsekvenserna av de snabba räntehöjningarna har ifrågasatts av skickunniga, vars åsikter svängt när mikroindikatorer kontinuerligt pekat i motsatt riktning. Inflationen har i slutändan sjunkit fort, vilket medfört bättre finansiella förutsättningar och allt tyder på att kärninflationen inte blir tuffil så långvarig som befarats. Med hushåll som uppvisar motståndskraft mot ökade räntor och minskad köpkraft, har möjligheten för en mjuk landning lovande ut. Efterfrågan mattas av och försörjningskedjor har återställts tillsammans med en återgång av energipriserna från topparna 2022 vilket skapar en trygghet om att vi kommer nå ECB:s inflationsmål om 2% utan att driva ekonomin in i en djup recession.

Konsensus kan svänga snabbt

Vid slutet av 2021 verkade tanken på räntehöjningar närmast otänkbar. Likväl verkade ett scenario med avtagande räntor lika otänkbart vid samma tidpunkt ett år senare. Det är mänskligt att använda färsk data för att förklara nuet och vad man kan förvänta sig i framtiden, men detta leder till ett brus som gör det svårt att förstå de strukturella inflationstrenderna. Det har varit många händelser att smälta de senaste två åren, med en energikris som drivit på betydande investeringar kopplat till energiomställningen och geopolitiska händelser som lett till avglobaliseringstrender och ökade militära investeringar. Dessa trender är synnerligen inflationsdrivande men kan också lätt leda till bekräftelsebias om varför nyligen observerade inflationstal kommer att förbli höga, med begränsad hänsyn till den övergripande minskade efterfrågan som observerats.

Stora rörelser inom fastigheter

Finanskrisen hade en samlad påverkan på samtliga fastighetssektorer. Kommersiella fastigheter upplevde ökade vakansgrader och sjunkande hyresnivåer på grund av lägre sysselsättning och minskad konsumtion. Bostadssektorn var vid tidpunkten inte allmänt ansedd som en institutionell tillgångsklass och väckte därför ingen större uppmärksamhet från investerare.

Situationen ser annorlunda ut idag och därför är påverkan inte heller likartad. I dag påverkas fastighetssektorerna inte bara av cykliska trender eller finansiellt skärpta marknadsförhållanden utan också fundamentalt förändrade ramvillkor. E-handelns påverkan på detaljhandeln har varit tydlig i flera år och kontorssegmentet har ställts på sin spets efter covid-19. Men har det verkligen bara varit covid-19 som inneburit strukturella förändringar för kontor? Trenden med arbeta hemifrån har en påtaglig påverkan på kontorsbehovet, men redan innan det hade vi sett förändrade krav från kontorshyresgäster som omfattat minskade ytbehov och stora förändringar kring hur attraktiva kontorsytor ska utformas, vilket resulterat i stora anpassningskostnader.

Detta förväntas påverka sammansättningen av fastighetsportföljer framöver, och de institutionella favoriterna från förr förväntas ersättas mot mer motståndskraftiga och demografidrivna fastighetssektorer, där risken är låg för investeringen att bli omodern och där långvariga obalanser mellan utbud/efterfrågan är otänkbar, som för bostäder.

Historiskt gap mellan hyres- och ägarbostäder

Kapitalvärden inom hyresmarknaden har de senaste 18 månaderna upplevt nominella tillbakagångar i intervallet 5–20%, vilket återspeglar verkliga bristfall om 20–35%. Detta är exceptionellt i en icke-cyklisk tillgångsklass som är underutvecklad och där ersättningskostnaderna ökat betydligt. Ett vakuum på investeringsmarknaden råder då många köpare, som de senaste åren förvärvat bostadsfastigheter som ett substitut till låg-bela räntekonvesteringar, försvunnit eftersom den riskfria räntan stigit med 300–400 bps. Detta har gjort att gapet till direktavkastningen på bostäder minskat. Under en sådan period borde de mer typiska fastighetsinvesterarna eller långsiktigt institutionellt kapital fyllt tomrummet, men med institutioner som behöver anpassa sina portföljer till en ny räntemiljö, och bostadsfastighetsbolag som fokuserar på att stärka sina kreditnyckeltal, så har hålet i marknaden kvarstått vilket pressat ner fastighetsvärdena.

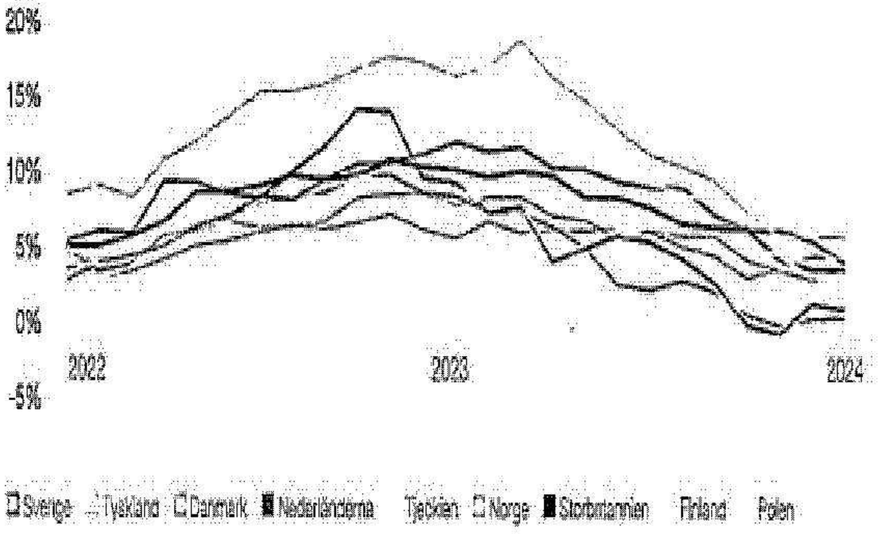
Dynamiken på ägarmarknaden har varit påfallande annorlunda. Trots att stigande räntor påverkat köpkraften, har den ökande klyftan mellan utbud och efterfrågan tillsammans med hög sysselsättning och stigande löner, gjort priserna på ägarbostäder väldigt motståndskraftiga.Även om det finns variatio-

"Ökad utbudsbrist och stigande ersättningskostnader tyder på att värdena för bostadsfastigheter kommer att återhämta sig – det är inte en fråga om, utan när det sker"

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA6415D6C54B48B5E5AC7A6638F6E0

20240715030690

Inflationsutvecklingen mellan december 2021 och december 2023 på Heimstaden Bostads marknader



Husprisindex mellan december 2021 och december 2023 på Heimstaden Bostads marknader

ner mellan olika marknader har ägarmarknaderna påverkats av mindre än 0,5 gånger hyreskapitalvärdena, där ägarmarknaderna vanligtvis är ner 5–10% i reala priser från toppen.

Portföljhantering viktigare än någonsin

Förhållandet mellan kapitalvärden för hyresfastigheter och ägarvärden är något vi kontinuerligt övervakar. Det utgör huvudresonemanget till vår omfattande privatiseringsplan som täcker 25% av vårt verkliga portföljvärde. Vid slutet av 2023 hade vi sålt mer än 300 enheter för över 1,2 miljarder SEK (i fastigheter med totalt bokfört värde om 20 miljarder SEK), vilket motsvarar en 32% genomsnittlig premie på det bokförda värdet.

Att optimera kapitalallokeringen är alltid prioriterat, men i en miljö där kapitalkostnader och inflation snabbt förändras blir det ännu viktigare. Avkastningskraven för lägenhetsuppgraderingar, reparationer kontra ersättning av tak med mera, har under de senaste 18 månaderna förändrats väsentligt. En organisation bör vara väl förberedd på att hantera plötsliga förändringar, och det är jag är stolt över att vi lyckats med.

Utbudsbristen växer och väntas dominera

Som de motståndskraftiga värdena på ägarbostäder antyder, följer bostäderna inte dynamiken för vanliga kommersiella fastigheter, och bör därför betraktas som en råvara med hänsyn till dess substansvärde och balansen mellan utbud och efterfrågan. Medan substansvärdet för en råvara kan ställas mot marginalkostnaden för utvinning, kan värdet på bostäder ställas mot dess produktionskostnad, vilken har ökat väsentligt de senaste åren. Bostadsbristen förväntas bara öka tills fastighetsvärdena återhämtar sig för att motivera produktion av nya bostäder, och som motståndskraften i ägarvärdena avslöjar bör underskottet inte underskattas. Fortsatt press på värden kan inte stå emot utbudsbristen och ökade ersättningskostnader för något så fundamentalt som en bostad, vilket snarare gör det till en fråga om när och inte om värdena kommer börja att återhämta sig.

Christian Fladeland
Vice VD & Chief Investment Officer
Heimstaden

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C22BA6415D6C54B4BB9E5AC7A6638F6E0

20240715030700

Strategi

Levererar Friendly Homes

Fastighetssektorn har genomgått en omvälvande period som präglats av stora korrigeringar på finansmarknaden under 2022 och 2023. Denna förändring belyser vikten av faktorer som tillgång till finansiering, kostnadseffektivitet och framgångsrik förvaltning. Följaktligen har vår strategi utvecklats. Vi skiftar fokus från tillväxt till en omkalibrering av vår kapitalallokeringsstrategi. Denna förändring är en anpassning till de högre kapitalkostnaderna och understryks av ett rigoröst åtagande om finansiell disciplin och finansieringsdisciplin.

Genom att konsekvent leverera starka driftresultat är Heimstaden Bostad väl positionerat för långsiktig tillväxt när den makroekonomiska turbulensen avtar.

Varför vi älskar bostadsfastigheter

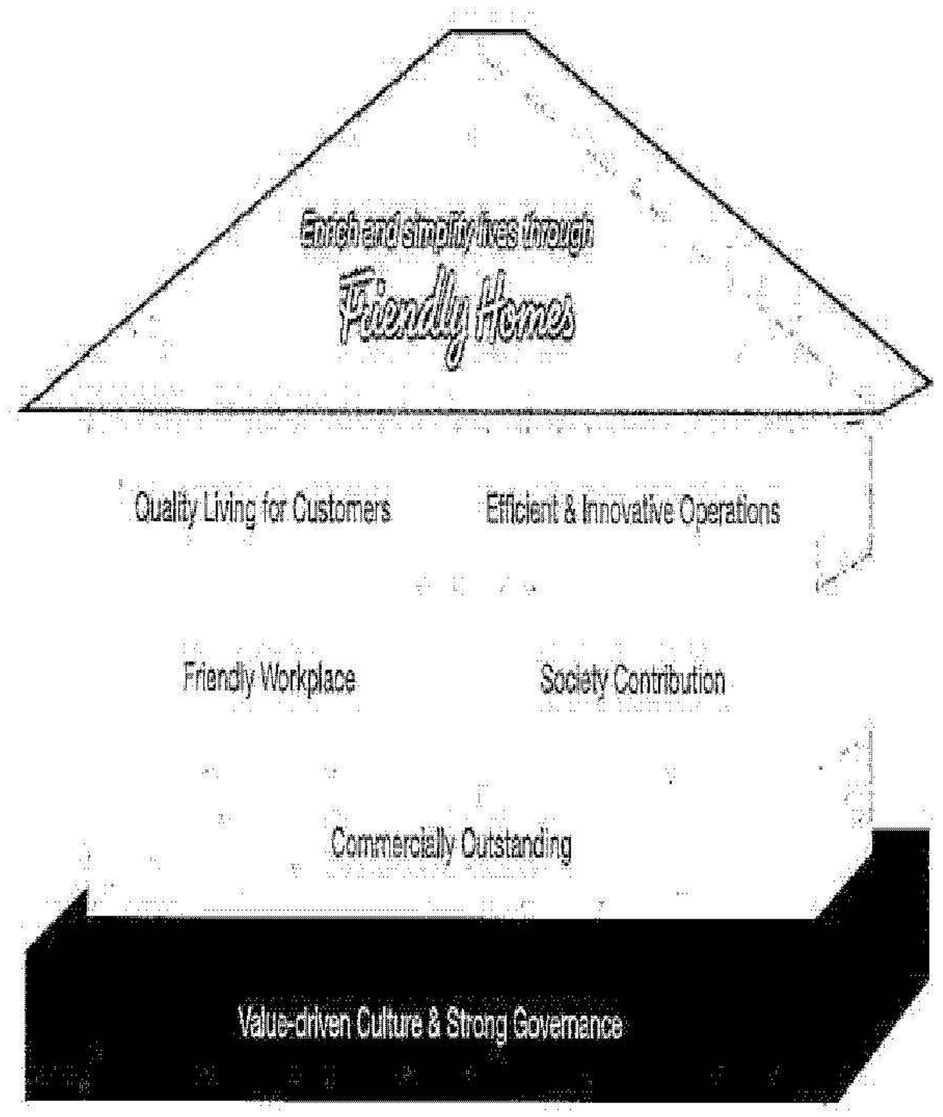
Attraktiviteten för bostadsfastigheter ligger i dess oersättliga natur givet det fundamentala behov människan har av en bostad, som inte heller går att digitalisera bort. Trender kopplade till urbanisering och mindre hushåll driver upp efterfrågan på bostäder, samtidigt som begränsad tillgång till centrala lägen intensifierar efterfrågan på hyresrätter. Med bostadsbrist och tilltagande ägandekostnader förväntas hyrestillväxten överträffa inflationen under de kommande åren. Dessutom, eftersom nybyggnationer inte är lönsamma baserat på nuvarande avkastning och hyresnivå, stöds tillgångsklassen ytterligare av riskjusterade avkastningar.

Varför Heimstaden Bostad

Heimstaden Bostad, som det enda pan-europeiska bostadsbolaget, utnyttjar sin skalbara digitala plattform för ekonomisk lönsamhet, hållbarhet och kundnöjdhet. Med intern förvaltning och kompetenta lokala team, har vi en bevisad historik av framgångsrik förvaltning. Vår unika position möjliggör att vi kan utvärdera relativ prissättning över flera marknader och säkerställa optimal kapitalallokering, vilket gynnar de riskjusterade avkastningarna för våra ägare.

Mission och mål

Vägledda av vår skandinaviska entreprenörsanda och starka bolagsstyrning, har vi en tydlig strategi för att uppfylla vår mission om att förenkla och förgylla liv genom Friendly Homes. Utöver att tillhandahålla bostäder, säkerställer vi hållbara, långsiktiga avkastningar för våra ägare och meningsfulla insatser i samhället. Detta möjliggörs av att främja en stimulerande arbetsplats och tillfredsställa hyresgäster. Kommersiell framgång är fundamental för skapandet av Friendly Homes. Vi prioriterar flexibilitet på kapitalmarknaden och levererar högkvalitativ, effektiv och innovativ förvaltning genom att ständigt sträva efter förbättring på varje nivå.

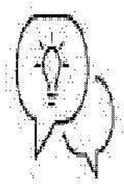


Dare

Vi vågar förändra världen och kompromissar aldrig med våra övertygelser – vi gör vår röst hörd och antar utmaningar.

Care

Vi bryr oss om samhället, partners, hyresgäster och kollegor - tillsammans hittar vi hållbara lösningar.



Share

Vi delar vår kunskap och hjälper varandra att växa. Vi är genuina, transparenta och ärliga i vår kommunikation och agerande.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B9E5AC7A6538F8E0

20240715063071

Fastighets- och tillgångsförvaltning

Effektiv kapitalallokering genom aktiv förvaltning av tillgångar

Vi gick in i 2023 med en fortsatt ambition om att skapa långsiktigt ägarvärde. Som svar på de makroekonomiska förändringarna, höjde vi trösklarna för nya värdeskapande projekt i linje med vårt åtagande att stötta särskilda kreditmått. Denna disciplinerade strategi stärker vår finansiella ställning och möjliggör energieffektiva åtgärder med fokus på hållbarhet. En grundlig portföljgenomgång identifierade en strategisk privatisering av utvalda fastigheter som möjlig väg framåt, vilket förbättrar långsiktigt värde och drifteffektiviteten.

Genomförande av våra ambitiösa utsläppsmål

Under 2023 expanderade Heimstaden Bostads klimatfärdplan till att inkludera fastigheter förvärvade fram till 2022 och skiftade det strategiska ansvaret för färdplanen till Asset Management-funktionen. Detta skifte placerar Asset management i täten för projektgenomförandet av klimatfärdplanen.

Heimstaden Bostad har accelererat sina insatser för att minska koldioxidutsläppen i linje med Parisavtalet och ser planen realiseras över hela portföljen. Det uppskattas till besparingar om 7,5% genom minskad energiintensitet. Detta visar bolagets framsteg för att uppnå de ambitiöst uppsatta målen om reducering av koldioxidutsläpp med 42% fram till 2030, med 2020 som basår.

I linje med vår strategi för hållbara investeringar fortsätter vi att prioritera isolering av byggnader för att minska vinterenergianvändningen, övergången från fossila bränslen till förnybara och att optimera energieffektiviteten genom digitala kontroller. Dessa åtgärder skapar inte bara nettobesparingar för hyresgäster, utan också en 6% direkt avkastning på investering.

Kvalitativa hyresgästanpassningar

Genom snabb anpassning till de stigande räntorna och inflationens påverkan på materialkostnaderna, justerade vi avkastningsnivåerna för värdehöjande investeringar som hyresgästanpassningar (TI) och andra värdehöjande projekt. Detta resulterade i minskade volymer och högre relativa avkastningar, med omedelbar positiv påverkan på räntetäckningsgraden, samtidigt som man behåller möjligheten att genomföra dessa vid ett senare tillfälle. Under året renove-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B69E6AC7A6638F6E0

202407150307 2

rade vi 4 602 enheter med en genomsnittlig hyreshöjning på 40%, levererade till en avkastning på kostnad på 8% med en direktsavkastning på 35,5%.

Färre generella värdeökningsprojekt initierades och den mer försiktiga inställningen till planerat underhåll, resulterade i en årlig minskning av CAPEX investeringar med 13,4% eller 700 miljoner SEK.

Inför 2024 kommer fokus fortsatt att ligga på lönsamhetskontroll. Heimstaden Bostad förväntas att ytterligare reducera antalet hyresgästanpassningar då målsättningen är att ytterligare höja avkastningskravet för dessa.

Färdigställande av nyproduktionsprojekt

Efter år av investeringar och tillväxt har Heimstaden Bostad nu slutfört en väsentlig del av nyproduktionsprojekten och under 2023 levererat 4 526 lägenheter. Detta omfattade forward funding, forward purchase och egen utveckling, med största delen av de tillhörande kostnaderna för den återstående projekten redan bokförda. Genom bilaterala förhandlingar med utvecklingspartners nådde Heimstaden Bostad uppgörelser och godtog att avstå färdigställandet av 1 556 bostäder, vilket minskade Heimstaden Bostads framtida finansieringsåtaganden med 1713 miljoner SEK.

Under 2024 planerar Heimstaden Bostad att leverera 79% av sin återstående utvecklingspipeline, vilket motsvarar 2 957 enheter och representerar en uppskattad ytterligare intäkt (NOI) på 305 miljoner SEK.

Effektiv fastighetsförvaltning

Efter att ha implementerat den operativa handboken på alla marknader, vilket standardiserade Heimstaden Bostads operativa processer och förbättrade kostnadseffektiviteten, minskade bolaget framgångsrikt sina driftskostnader. Kostnadseffektivitetsprogrammet kommer att fortsätta under hela 2024.

Digitalisering av den operativa värdekedjan

Heimstaden Bostad arbetar alltmer datadrivet, och genom implementeringen av den interna portalen MyWork och kundportalen har bolaget integrerat användbara verktyg i sitt arbetssätt. Digitalisering av kundresan erbjuder inte bara fler möjligheter att leverera service i världsklass till våra hyresgäster, utan också potential att förbättra effektiviteten i det dagliga förvaltningsarbetet. Detta genom lättillgänglig och kontrollerad data, optimerad administration och minskade kostnader. Denna digitala transformation är också avgörande för att uppnå våra klimatmål.

Heimstaden Bostad har sett fina resultat vid lanseringen av Heimstaden Property Platform i Tyskland, vilket på plats möjliggjort relevant kontrakts och betalningsdokumentation för våra hyresgäster, vilket i sin tur möjliggör en mer effektiv resursfördelning och förbättrar kundupplevelsen överlag. När plattformen är fullt implementerad, förväntas den ha en betydande positiv effekt på våra kundnöjdhetsaffärer.

Även om de operationella besparingarna från utrullningen ännu inte fullt ut realiserats, har digitaliseringsinsatserna gjort bevände framsteg. Genom att ta ett djupare snarare än bredare tillvägagångssätt på den tyska marknaden, har vi lyckats digitalisera hela uthyrningsprocessen inklusive kontraktssignering och komplexa hyresberäkningar. Dessa insatser driver operativ effektivitet och påverkar vinstmarginalerna positivt.

2023 Höjdpunkter

4 602
Renoverade bostäder

8%
Hyresgästanpassningar, genomsnittlig avkastning

35,5%
Avkastning på investering, hyresgästanpassningar

4 526
Färdigställda bostäder inom nyproduktion

1 066
Isolerade bostäder

Digitalisering av värdekedjan

Med införandet av den nya digitala kundportalen, Heimstaden Property Platform, har vi i Tyskland under 2023 förbättrat hur Heimstaden Bostad kommunicerar med sina hyresgäster. Nu har de tillgång till en transparent och tillgänglig kommunikationskanal för alla sina viktiga ärenden, dygnet runt, året om.

Hyresgäster kan komma åt alla viktiga dokument och information relaterad till sin bostad och fastigheten de bor i. De kan också skicka in serviceförfrågningar och rapportera skador när som helst. Med hjälp av ett digitalt verktyg guidas hyresgäster genom sina förfrågningar och får stöd med att dokumentera problem. Detta säkerställer att förfrågningarna omedelbart når rätt kontaktperson.

Ungefär 20 procent av hyresgäster i Tyskland utnyttjar redan fördelarna med Heimstaden Property Platform, och fler ansluter sig varje dag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150BC54B48B9E5AC7A6638F6E0

2024071503073

2023
Höjdpunkter privatisering

300+
Bostäder sålda

1,2
Totalt försäljningsvärde i miljarder SEK

32% / 2,8%
Premie bokfört värde /Uppskattad avkastning

Privatisering – Generera signifikanta värden

Under Q3 godkände Heimstaden Bostads styrelse en privatiseringsplan för försäljning av portföljer på enhetsnivå, med ambitionen att fram till 2025 nå försäljningar motsvarande 20 miljarder SEK i bokfört värde till en +20% premie.

Efter en noggrann analys har Heimstaden Bostad identifierat cirka 25% av sin portfölj, motsvarande omkring 65 miljarder SEK i bokfört värde, som lämplig för konverteringen till äganderätter när hyresgästen flyttar ut.

Denna analys tog hänsyn till framtida avkastning, realiserbara vinster, operationell lämplighet och befintlig finansiering. Följaktligen har bolaget valt ut fem av nio marknader för att inkluderas och förväntar att vinsterna överstiger 20% av bokfört värde.

Inledningsvis har resultatet varit lovande, med en 32% premie på det bokförda värdet från försäljning motsvarande 1,2 miljarder SEK vid årets slut. Den här planen kommer att intensifieras under kommande kvartal och stödja åtgärder om att minska bolagets belåning och förbättra dess kreditmått. Du kan läsa mer om privatiseringen på sidan 14.

Vi har tillsatt en Group Director of Privatisation för att leda detta strategiska initiativ, övervaka försäljningsteamet och accelerera privatiseringen på utvalda marknader.

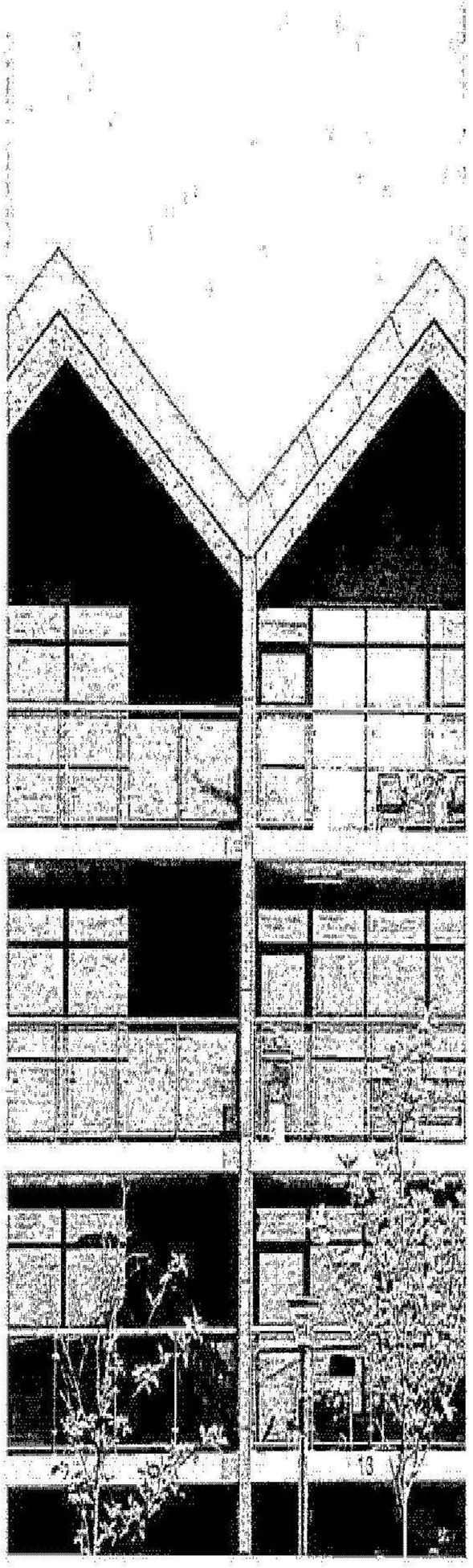
Hållbarhetslänked finansiering

I september 2023 säkrade Heimstaden Bostad 700 miljoner EUR i hållbarhetslänkad finansiering från europeiska banken för återuppbyggnad och utveckling (EBRD) och ett konsortium av centraleuropeiska banker. Dessa medel kommer att stödja hållbarhetsprojekt i våra tjeckiska fastigheter, inklusive termisk isolering, värmepumpar och införande av förnybara bränsle. EBRD, med stöd från 71 länder, EU och Europeiska Investeringsbanken, främjar ansvarsfull och hållbar utveckling.

Energieffektivisering

Under året introducerades Heimstaden Bostad ett avancerat AI-kontrollsystem för att förbättra effektiviteten i värmesystem, som beskrivs i hållbarhetsrapporten på sida 138 och 146. Det främsta målet har varit att stärka förmågan att rapportera fastighetsrelaterad hållbarhetsdata, vilket möjliggör månatliga uppföljningar över marknaderna.

AI-kontrollsystemet kommer att hjälpa till att identifiera och följa upp var vi kan spara mest energi på mest effektiva sätt för att sänka kostnader och minska koldioxidutsläpp.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8411SD9CC54B48B9ESAC7A6638F6E0

20240715103074

Investering och avyttring

Konsolidering och möjligheter

När räntorna fortsatte att stiga under 2023 och stabiliserades på höga nivåer utnyttjade vi denna övergångsperiod och den förändrade marknadsdynamiken till att vidta åtgärder som kommer skapa aktieägarvärde och stödja våra finansiella mål.

En stagnerande transaktionsmarknad

Vid slutet av 2023, efter flera kvartal med stigande räntor och rekordhög inflation, började räntorna komprimeras samtidigt som inflationen sjunkit avsevärt, vilket närmar sig centralbankernas målsättning.

Osäkerheten kring stabiliseringen av realräntan och olika fastighetssegments förmåga att överföra inflation till nettoresultat, har resulterat i en stagnation på transaktionsmarknaden.

Som ett resultat av det har bostadsutvecklingen nått en lägsta nivå på över ett decennium och ökat klyftan mellan utbud och efterfrågan på alla våra marknader. Därför förväntar vi oss att jämförbara hyresökningar kommer att överstiga inflationen under de kommande åren och att kapitalvärdena gradvis kommer att återhämta sig efter sex kvartal av stigande avkastningskrav som påverkat värdeutvecklingen.

Det begränsade antal fastighetsaffärer återspeglar en tydlig skillnad mellan köp- och försäljningspriser. I väntan på att avkastningskraven stabiliseras förblir köparna försiktiga, medan säljare upplever en medvind givet tillgångsslagets historiskt starka underliggande verksamhet och fundament, som i takt med stigande avkastningskrav och kostnader för nyproduktion förstärks och därmed begränsar utbudet.

Bostadsfastigheter drar nytta av en bred konsumentmarknad, vilket ger alternativ för transaktioner mellan ägande- och uthyrningsstrategier. Ägarmarknaderna för bostäder har varit betydligt mindre utsatta för de stigande räntorna tack vare försiktiga kreditrestriktioner i en nollräntemiljö och den icke-cykliska karaktären på bostadsefterfrågan. Transaktioner sker under alla cykler och utbud/efterfrågan är den främsta faktorn som avgör jämviktspriserna.

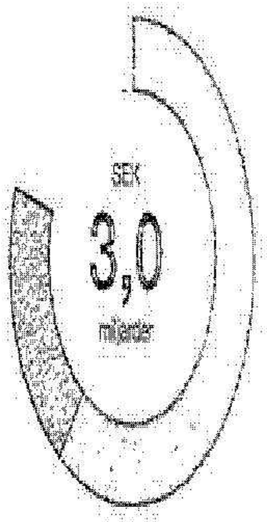
Baserat på dessa attribut observerade på våra marknader, förväntar vi oss att de stora värdenedskrivningarna ligger bakom oss och att fastighetsvärdena kommer återhämta sig under de kommande åren.

Plan för privatisering

Under 2023, trots en trög professionell transaktionsmarknad, förblev den privata bostadsmarknaden motståndskraftig med minimala prisfall. Heimstaden Bostads styrelse godkände en plan för privatisering under det tredje kvartalet för att dra nytta av den starka ägarmarknaden, sälja utvalda tillgångar till en attraktiv premie och skapa betydande aktieägarvärde.

Vår portföljbedömning avslöjade en betydande försäljningsmöjlighet för enskilda lägenheter (privatisering), istället för fastighetsförsäljningar i större volymer. Målet är att uppnå försäljning om 20 miljarder SEK vid slutet av 2025 till en 20% premie mot

Slutförda förvärv under 2023[1]
Miljarder SEK



Danmark	1,8
Nederländerna	0,6
Island	0,2
Polen	0,4

[1] Inga förvärv i Sverige, Tyskland, Tjeckien, Norge, Storbritannien och Finland.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548489E5AC7A6628F6E9

2024071503075

bokfört värde, vilket bidrar till minskad belåning och upprätthållande av Heimstadens Bostads investment grade rating.

Även om vår långsiktiga tillväxtstrategi förblir oförändrad kommer vi kontinuerligt att ägna oss åt aktiv portföljhantering för att optimera lönsamheten. För närvarande innebär detta att dra nytta av en stark säljarmarknad. Mot slutet av 2023 bildade vi ett kompetent och rutinerat försäljningsteam och banade med det vägen för en acceleration under 2024.

Slutet på räntehöjningar och 'övergången'

Bostadsfastigheter bibehåller stark fundamenta på grund av sin universella betydelse och grundläggande utbudsbrist på marknaderna vi är verksamma, vilket stärker fastigheternas värde.

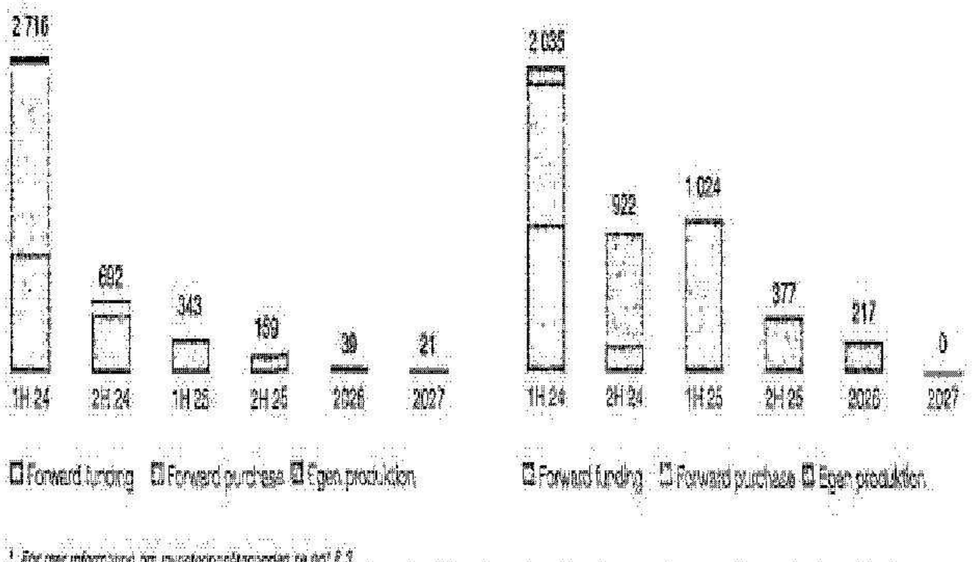
Den ökade efterfrågan på bostadsfastigheter är betryggande, särskilt med tanke på den urbana befolkningsökningen och växande antal hushåll. I många marknader har nyproduktionen minskat markant, och dess eventuella återgång skulle kräva priser som är högre än nivåerna före inflationen i början av 2022.

Våra verksamheter fortsätter att uppvisa styrka, med hyreshöjningar i linje med konsumentprisindex (KPI) och konsekvent förbättrade driftnettomarginaler. Detta, tillsammans med obalans i utbud och efterfrågan på våra marknader, stödjer en hög uthyrningsgrad och bolagets långsiktiga framtidsutsikter.

Med stark bevisföring på att inflationspressen stabiliseras och att de ökade räntorna fått genomslag i ekonomin, där avmattningen blir alltmer uppenbar, menar vi att det är en rimlig bedömning att räntehöjningarna upphört. Frågan nu är om den blivit för restriktiv och om vi kommer att få se en kursändring från centralbankerna tidigare än väntat. Narrativet "högre under längre tid" kommer säkerligen att testas med den snabba avmattningen av inflationen och den ekonomiska aktiviteten under andra halvåret 2023.

Undertecknade förvärvsavtal[1,2]

Miljoner SEK



Undertecknade förvärvsavtal[3]

Lägenheter

[1] *För mer information om investeringsåtagandena se not 5.3*

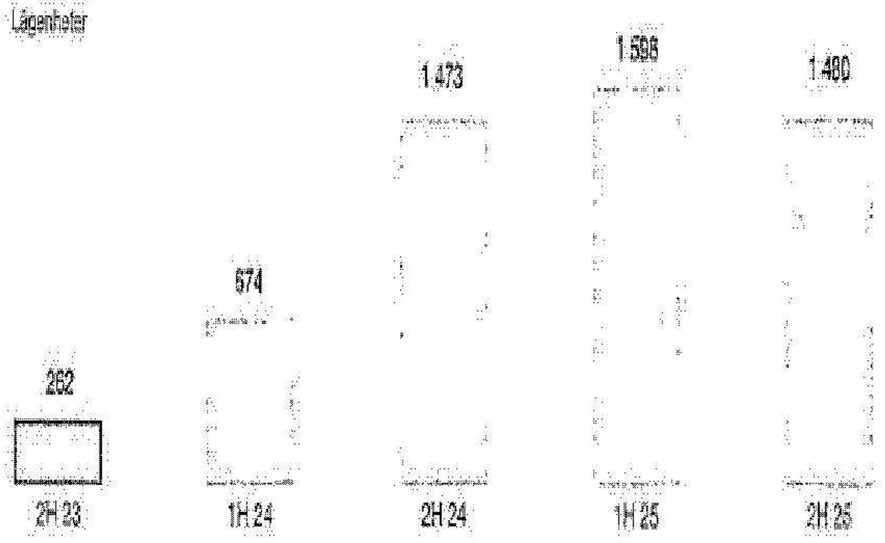
[2] *Grafen återspeglar samtliga undertecknade förvärvsavtal för projektutveckling i form av forward funding, forward purchase och egen utveckling. Därmed exkluderas inte JV:s, ombyggnader eller ombyggnationer. Säljarna baseras på faktiska lämnöverlåtelser och exkluderar därmed bokfört värde för byggrätter som kan betalas under den sista månaden.*

[3] *Skillnaden mellan undertecknade förvärvsavtal och antal lägenheter är till följd av senareläggda betalningar under det sista kvartalet efter färdigställande för att rätta till eventuella skevheter.*

Privatiseringsplan

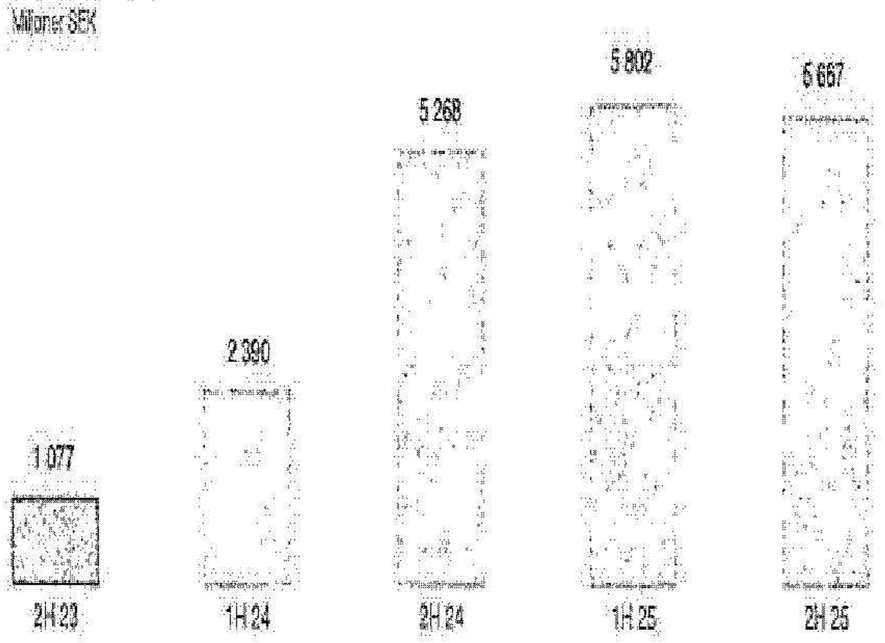
Antal försäljningar

Lägenheter



Försäljningsvärde

Miljoner SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150C0C54B48E9E6E5AC7A9638F9ED

20240715030076

Förvaltningsfastigheter

De senaste två åren har fastighetsmarknaden upplevt en högre räntemiljö än det senaste decenniet, och låga transaktionsvolymer observerades när köpare och säljare anpassade sig till de nya förutsättningarna. Tillgångspriserna har genomgått betydande justeringar när högre finansieringskostnader ökat avkastningen, vilket vägt tyngre än effekterna från hyresjusteringarna. Mot slutet av året har vi dock sett tecken på att skillnaden mellan faktiskt bud kontra initial förfrågan minskat, transaktionsvolymerna börjat återhämta sig och fastighetsvärdena stabiliserats på marknaderna vi verkar i.

Efter sex kvartal av fallande fastighetsvärden tror vi att korrigeringen går mot sitt slut och att de samlade portföljvärdena like-för-like kommer att stabiliseras under de första sex månaderna 2024. Den här uppfattningen baseras på Heimstaden Bostads förväntade operativa prestation och vår bedömning av hur nuvarande lönläge förväntas påverka marknaden under kommande kvartal. Privatiseringsplanen som lanserades under Q3 2023 utökas gradvis och initiala försäljningssiffror ligger över förväntan. Under 2023 avyttrades lägenheter till ett bokfört värde av 1,2 miljarder SEK, med en genomsnittlig avkastning om 2,8%. Det begränsade utbudet på platserna vi finns på, och den prisbild vi har, stödjer nivåerna som uppnåtts. Vi fortsätter också att uppgradera portföljen, leverera enligt vår hållbarhetsstrategi och stödja rimliga hyresnivåer för våra hyresgäster. Rimliga hyresnivåer fortsatter att vara en prioriterad fråga för oss på alla marknader.

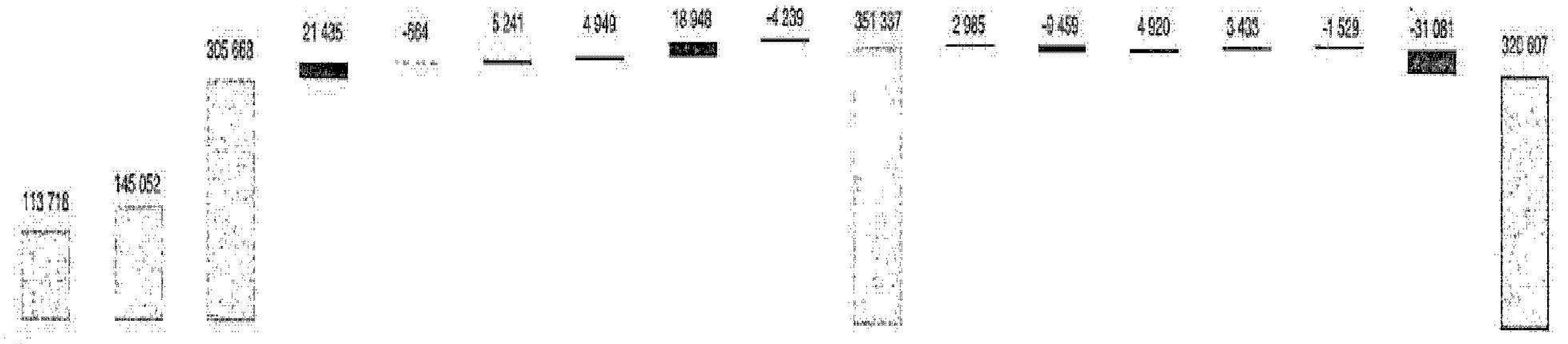
Vid värderingsdatumet omfattar portföljen förvaltningsfastigheter med 161 553 (160 203) bostäder fördelat över nio marknader.

Oberoende externa värderare utför värderingen av Heimstaden Bostads portfölj. För mer information, se Not 3.1 på sida 58 i denna rapport.

Det verkliga värdet på fastigheterna minskade till 321 miljarder SEK, nedjustering från 351 miljarder SEK den 31 december 2022, främst genom en orealiserad räntebortfust på 31,1 miljarder SEK, försäljningar på 9,2 miljarder SEK och en valutaförlust på 1,5 miljarder SEK, delvis uppvägt av investeringar i förvaltningsfastigheter på 8,4 miljarder SEK.

Justeringen av det verkliga värdet under Q4 2023 var främst drivet av negativa värderingsrörelser i Sverige och Tyskland, där avkastningsökningar (underbyggda av ett begränsat antal individuella jämförbara transaktioner) vägde tyngre än de positiva effekterna från hyreshöjningarna. I Norge ledde sjunkande priser på äganderätter till en försvagad värdering. Samtidigt har värdena i Danmark och Nederländerna stabiliserats då hyresprestationen och prisutvecklingen för äganderätter lindrat effekterna av ökade avkastningskrav. En stark hyresprestation i Tjeckien, Storbritannien och Polen påverkade värdena positivt.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter
Miljarder SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150D8C54E4B8E5AC7A6838F6E0

20240715030777

Överblick portfölj

Land	Verkligt värde, miljoner SEK	Bostäder	Verkligt värde/m², SEK	Bostadsyta, %	Hyresintäkter från reglerade marknader,[1] %
Sverige	89 781	46 572	26 944	90,1	100,0
Tyskland	79 404	29 713	39 750	91,0	100,0
Danmark	72 043	20 757	95 491	94,5	14,4
Nederländerna	27 336	13 296	25 737	99,1	57,6
Tjeckien	25 185	42 352	9 713	95,6	24,7
Norge	17 109	3 973	82 719	87,0	0,0
Storbritannien	4 305	949	55 548	98,4	0,0
Finland	3 628	3 164	19 468	95,8	0,0
Polen	1 815	777	42 876	89,3	0,0
Totalt	320 607	161 553	27 660	92,5	57,2

[1] Bostäder

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C64B89E5AC7A66388F6E0

202407150307 8

Kapitalstruktur

Finansieringsöversikt

Heimstadens tillgångsbas utgörs främst av värdet på dess aktieinnehav i Heimstaden Bostad. Som ägare och förvaltare av Heimstaden Bostads fastighetsbestånd erhåller Heimstaden tillhörande intäkter i enlighet med rådande avtal. Historiskt sett har möjligheten att nyttja kapitalmarknadsfinansiering medfört flexibiliteten, möjliggjort finansiell backning i rollen som ägare och bidragit till en diversifierad kapitalstruktur. Heimstaden värnar om tillgången till kapitalmarknaderna men överväger inte att emittera nya obligationer, även vid förbättrade finansieringsvillkor, eftersom strategiska åtgärder är inriktade på att uppnå en mer optimerad kapitalstruktur med lägre skuldsättning och starkare kreditvärdighet.

Finansieringsstrategi

Heimstaden följer ett finansiellt ramverk som styrs av positionen i Heimstaden Bostad samt dess befintliga covenentaval. Finansieringsmässigt arbetar vi aktivt för att med hjälp av tillgängliga finansieringskällor bygga upp en kassa som löpande kan täcka skuldförfall och refinansieringsbehov och på så sätt gradvis minska skuldsättningen samt stärka upp balansräkningen och bolagets kapitalstruktur.

Som en del av denna strategi avyttrade Heimstaden under Q4 den isländska fastighetsportföljen till Fredensborg och erhöll en initial betalning om 1,5 miljarder SEK, och resterande belopp vid fullbordad försäljning. Skulden för den isländska portföljen uppgick till 2,9 miljarder SEK vid slutet av Q3. Heimstaden har dessutom under kvartalet återköpt obligationer på den öppna marknaden som reducerat nominell utestående skuld med 685 miljoner SEK.

Heimstaden har framgångsrikt minskat sin totala skuldnivå under 2023 med 6,7 miljarder SEK, inklusive skulden relaterad till isländska beståndet, med stöd av inlösenerna som erhölls från försäljningen av aktier i Heimstaden Bostad under Q1 '23. Vi återbetalade det resterande beloppet av bryggfaciliteten som togs upp i samband med förvärvet av fastighetsportföljen från Akelius om 1,5 miljarder SEK, återbetalade det resterande utestående beloppet vid förfall av en SEK obligation om 837,5 miljoner SEK och återköpte obligationer på sekundärmarknaden för en total köpeskilling om 1 617 miljoner SEK. De återstående inlösenerna kommer att användas för att hantera skulder och täcka kommande obligationsförfall.

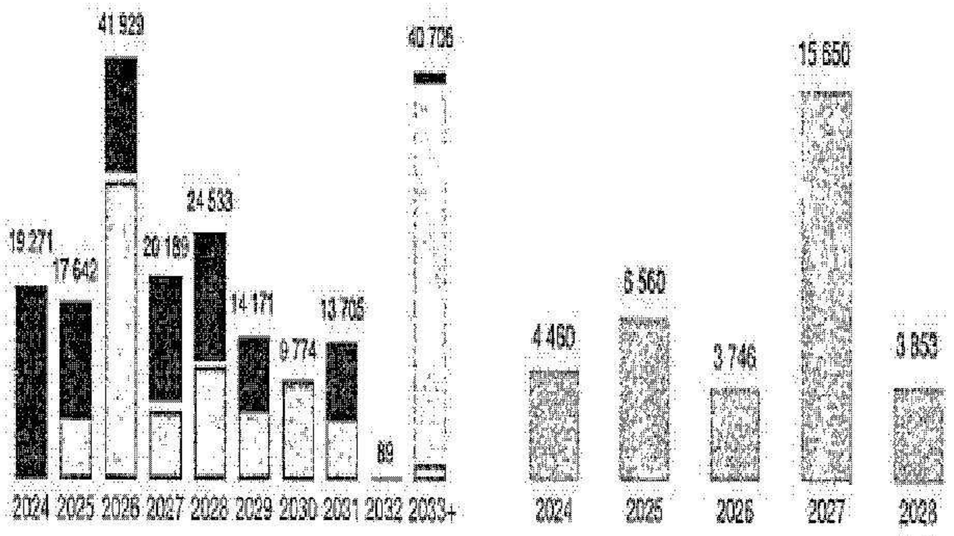
I slutet av perioden hade Heimstaden 9 568 miljoner SEK i seniora icke säkerställda obligationer och 7 374 miljoner SEK i hybridobligationer utestående noterade på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin.

Kreditbetyg

Heimstaden har ett kreditbetyg 'BB' med översyn för sänkning (Rating Watch Negative) av Fitch. Mer information om Heimstadens skuldinstrument och samt framtående finansiell information finns på sidorna 72-75.

Konsoliderad skuldstruktur och förfalloprofil

Miljoner SEK

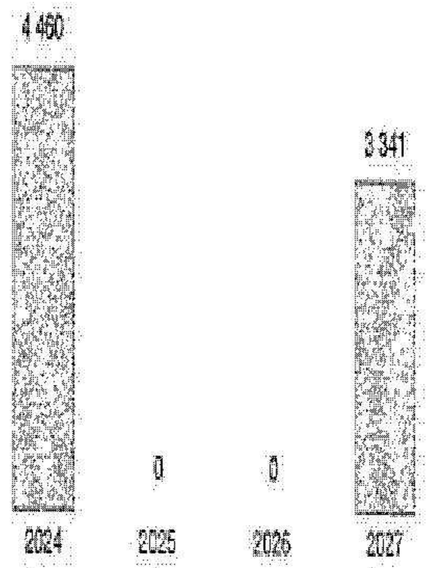


Konsoliderad inlösensdagar hybridobligationer

Miljoner SEK

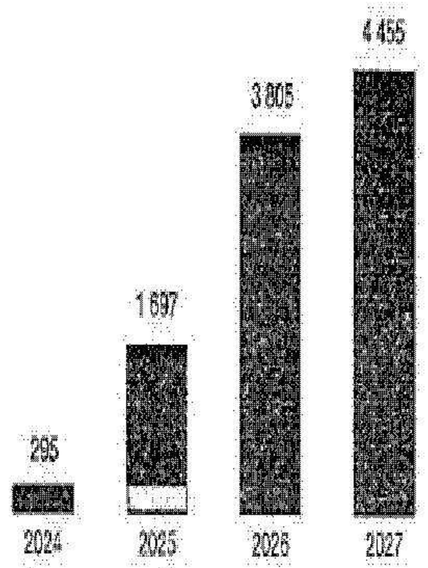
Självständig inlösensdag hybridobligationer

Miljoner SEK



Självständig skuldstruktur och förfalloprofil

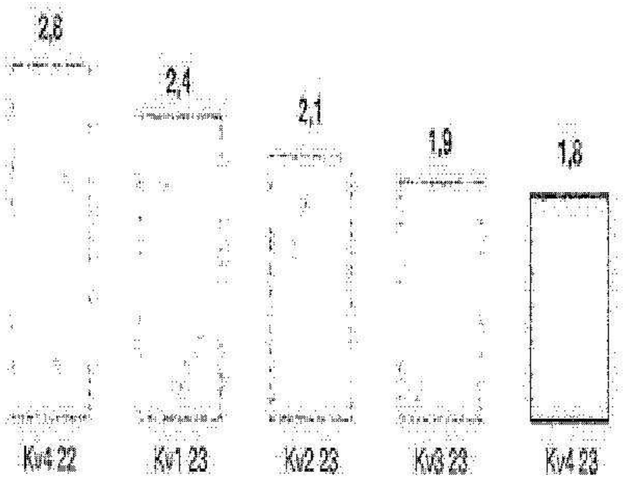
Miljoner SEK



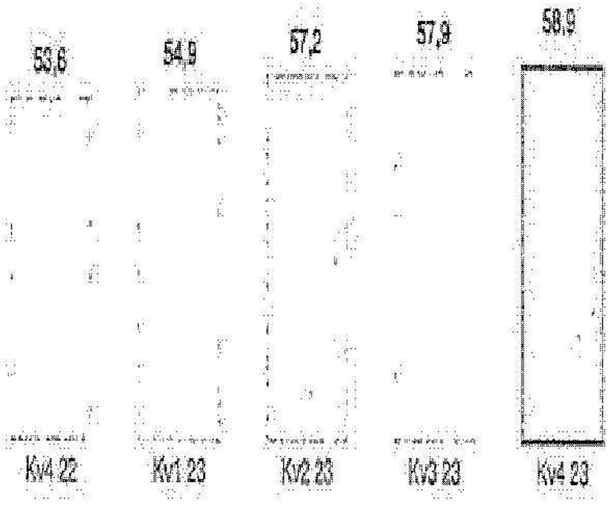
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C5AB4B8E5AC7A6638F6E0

Konsoliderade nyckeltal

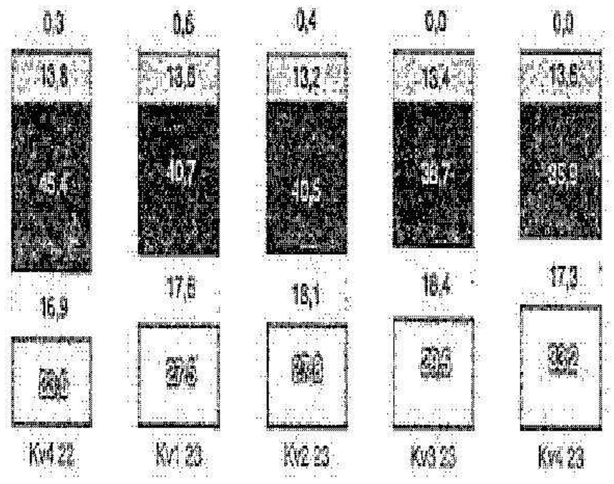
ICR
Multipel



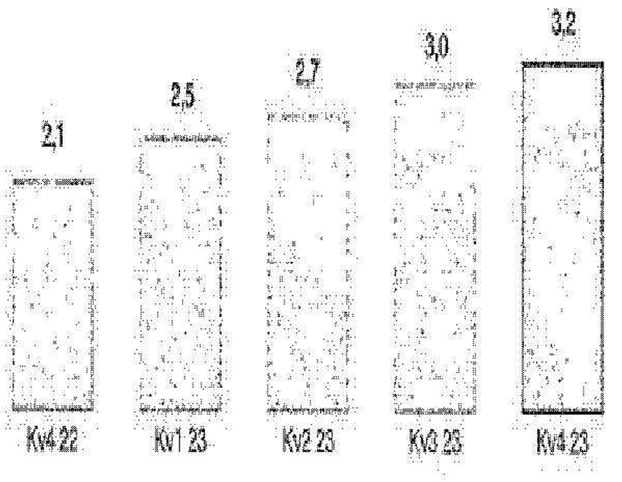
Nettobelåningsgrad (LTV)
%



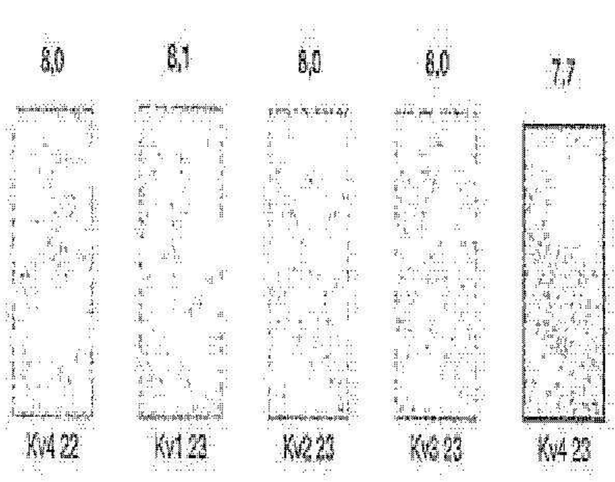
Finansieringsfördelning
%



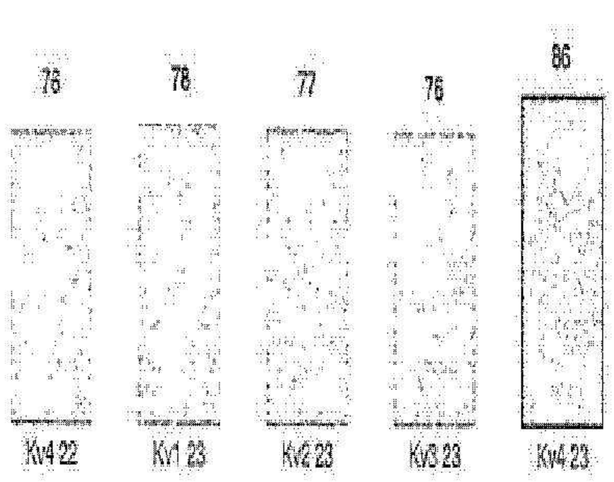
Genomsnittlig ränta
%



Genomsnittlig löptid – lån
År



Räntesäkring
%



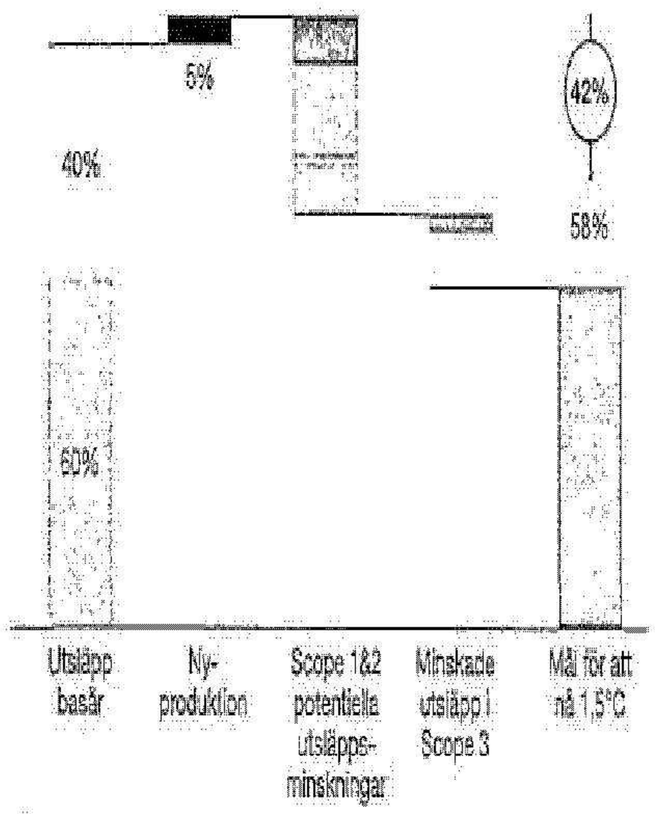
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B8E5AC7A8638F6ED

202407150308O

Miljömässig hållbarhet

Vi värdesätter miljömässig hållbarhet över hela vår värdekedja och sätter ambitiösa mål där vår påverkan är som störst. Solid rapportering är avgörande för att mäta våra framsteg, säkerställa efterlevnad med relevant lagstiftning och förordningar, samt för att vara transparenta i kommunikationen med våra intressenter. Vårt åtagande för miljömässig hållbarhet gynnar inte bara planeten, utan stödjer också vårt finansiella resultat genom årliga kostnadsbesparingar från energieffektiviserande åtgärder, tillgång till hållbarhetslänkad finansiering och positiva intressentdialoger.

Klimatmål



- Scope 1&2 utsläpp basår
- Scope 3, kat. 13 utsläpp basår
- Signerad nyproduktion
- Energileverantörernas förbättringar (scope 1&2)
- Ursprungsmärkt förnybar el
- Bränslebyte
- Energieffektiviseringsåtgärder
- Energileverantörernas förbättringar (scope 3)
- Initiativ som minskar scope 3 utsläpp
- Mål för att nå 1,5°C

Höjdpunkter

-20%
Scope 1 & 2 intensitet (19 kg CO_2e per kvm)

-10%
Vetenskapligt baserat klimatmål, -42% till 2030 (% förändring av CO_2e-utsläpp jämfört med basår 2020, omräknat)

-8%
Energiintensitet (normalårs korrigerat) (135 kWh/per kvm)

EUR 700 miljoner
Totalt säkerställd hållbarhetslänkad finansiering

9 ton
Scope 1 & 2-utsläpp i ton CO_2e/MSEK (Market based)

12%
Andel av leverantörer baserat på scand som har satt vetenskapsbaserade klimatmål (Science-Based Climate Target, Scope 3, Kategori 1)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA6415DBC54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150308l

Klimatstrategi

Som stort bostadsbolag har vi ett särskilt ansvar att tackla klimatförändringarna, främst genom att minska våra utsläpp av växthusgaser (GHG), som uppstår från energianvändningen i våra fastigheter. Våra mål för minskade utsläpp och energianvändning, validerade av Science Based Targets initiative (SBTi) 2022, är i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala temperaturökningen till 1,5°C och EU:s åtagande om klimatneutralitet till 2050.

Klimatfärdplan

För att nå våra ambitiösa mål har vi tagit fram en färdplan och avser investera cirka 7,7 miljarder SEK fram till 2030. Denna färdplan uppdaterades 2023 för att inkludera fastigheter förvärvade i december 2021 (se sida 144 för detaljer).

Våra primära strategier för att minska växthusgasutsläpp över samtliga scope-kategorier omfattar bränsleskiften, energieffektivisering och främjande av hållbara beteenden hos våra hyresgäster. En nyckelåtgärd är övergången till renare bränslen i Tjeckien, såsom att fasa ut fossilbaserad fjärrvärme till förmån för värmepumpar eller gå från från kol till gas.

Dessa ansträngningar minskar inte bara växthusgasutsläppen utan ger också kostnadsbesparingar både för vår verksamhet och våra hyresgäster. Vi förväntar oss en årlig besparing på 450 miljoner SEK, vilket ger en potentiell investeringsavkastning på 6%.

Minskad energianvändning

Vi reducerar energianvändningen proaktivt och nådde vårt mål för 2023 om en 2% minskning av normalårskorrigerad energi per kvadratmeter i alla länder. Våra insatser omfattar isolering av vindsutrymmen och fasader, uppgradering av fönster samt optimering av värmesystem och ventilationsstyrning.

Under 2023 utvärderade vi olika potentiella energibesparande åtgärder för att identifiera de mest effektiva - vilka var:

- AI-styrningssystem
- Avluftning och filtrering av värmesystem
- Isolering av rör
- Hydraulisk balansering
- Övergång till LED-belysning
- Modernisering av undercentraler

Genom denna utvärdering såg vi stor potential att ytterligare öka antalet AI-styrningssystem och hydraulisk balansering i vår portfölj och planerar att implementera dessa under 2024.

Investeringar i förnybar energi

Vi har ett stort fokus på förnybar energi för att minska vårt koldioxidavtryck. Vi integrerar förnybar energiproduktion i alla nybyggnationer, utforskar geotermisk uppvärmning i tillgängliga regioner och installerar solpaneler på befintliga byggnader. År 2023 installerade vi 1 284 kWp i Danmark, Sverige och Polen samt investerade i uppvärmning i Finland.

ESG-bedrifter 2023

Vi är stolta över det ökande externa erkännandet för våra hållbarhetsinsatser. Under 2023 uppnådde vi en betydande förbättring i vår Morningstar Sustainalytics ESG Risk rating och gick från "Låg Risk" till den mer fördelaktiga kategorin "Försumbar Risk". Denna förändring återspeglar en stor förbättring med -4,3 poäng jämfört med 2022 och -10,3 poäng jämfört med 2020.

Våra framsteg inom ESG-området har också fått erkännande från Danske Bank Credit Research om fastighetsbolag. Vi höjde vår ESG-rapporteringspoäng från "Bra" till "Utmärkt". Detta erkännande härstammar från vårt åtagande att integrera långsiktiga miljöstrategier i vår verksamhet, liksom vår hydliga budgetallokering för investeringar i energieffektivitet.

Rapportering och Regleringar

EPBD

Vi bevakar noggrant föreslagna ändringar i EU:s direktiv om energiprestanda för byggnader (EPBD) och bedömer deras potentiella påverkan på vår verksamhet. Vi har kartlagt våra energideklarationer (EPC) i alla marknader och identifierat prioriterade åtgärder för hållbarhetsprojekt för att förbättra energideklarationerna.

CSRD och ESRS

Vi förbereder oss för Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) som blir gällande från räkenskapsåret 2024, tillsammans med European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Vi följer noga implementeringen i svensk lagstiftning.

CSDDD

Vi följer den rekommenderade processen för due diligence som rekommenderas av OECD och säkerställer vår beredskap inför den kommande Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD). Detta direktiv kräver att bolag identifierar, upphör, förebygger, mildrar och redovisar negativa effekter på mänskliga rättigheter och miljön både i sina verksamheter och värdekedja.

GRESB

Vi förbereder oss för att delta i Global Real Estate Sustainability Benchmark 2024 och har inrättat en intern arbetsgrupp för detta initiativ.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D5C54B43B8E5AC7A9638F6E0

202407150308 2

Bedömning av klimatrisker

Effekterna av klimatförändringar påverkar redan områden där våra fastigheter finns, med ökade extrema väderhändelser såsom översvämningar och värmeböljor. Vi är beslutna att anpassa oss till dessa förändringar och förbereda oss för framtida klimatrelaterade risker.

År 2022 utvecklade vi en process för bedömning av klimatrisker och sårbarhet som omfattar tre steg: bedömning av fastighetsportföljens exponering, bedömning av sårbarhet på fastighetsnivå och genomförande av anpassningsåtgärder. År 2023 avslutade vi bedömningar av fastighetspåverkan för hela vår portfölj och identifierade översvämningar som den mest relevanta risken. Vårt mål är att genomföra sårbarhetsbedömningar för hela vår portfölj och genomföra lämpliga anpassningsåtgärder.

Vetenskapsbaserade mål för våra leverantörer

För att ytterligare stärka vårt åtagande mot klimatförändringarna uppmuntrar vi aktivt våra större leverantörer att anta vetenskapligt baserade mål och har som målsättning att 27% av våra leverantörer, baserat på inköpta varor och tjänster, ska ha vetenskapsbaserade mål senast 2027.

Bevarande av naturresurser och ekosystem

Klimatförändringar är en avgörande utmaning, men vår strategi sträcker sig bortom växthusgasutsläpp och energianvändning och omfattar också områden som resursförbrukning och biologisk mångfald.

Minskad vattenanvändning

Att minska vattenanvändningen är viktigt för planeten och är ett område vi kan ha stor påverkan på grund av våra hyresgästers betydande vattenanvändning. Även om vi har begränsad direkt kontroll, strävar vi efter att främja hållbara metoder bland våra hyresgäster och aktivt minska vattenförbrukningen genom att tillhandahålla vatteneffektiv utrustning.

Vi har satt ett mål att årligen minska vattenanvändningen med minst 1% per kvadratmeter och våra åtgärder inkluderar övervakning av vattensystem samt utbyte av kranar, blandare, toaletter och duschar under renoveringar.

Den totala vattenförbrukningen ökade med 16% från 2022 till 2023 på grund av bättre datakvalitet och inkludering av fler estimat för saknade värden i Danmark och Tyskland under 2023. Vi ligger dock i linje med vårt mål för 2030, vilket går att se på sida 142.

Under 2023 ersatte vi föråldrad vattenutrustning i ett stort norskt projekt, vilket resulterade i en nästan 10% minskad vattenförbrukning. I utvalda fastigheter i Sverige, Norge och Tjeckien har vi installerat smarta mätare för kontinuerlig övervakning av läckage för att snabbt upptäcka onormalt vattenanvändning.

Ersättning av ekosystem och främjande av biologisk mångfald

Friska ekosystem och biologisk mångfald är avgörande för en hållbar planet, men urbanisering utgör ett hot mot dem. I våra nyproduktioner åtar vi oss att återskapa en motsvarande mängd ekosystemtjänster. Våra riktlinjer för ekosystem och hantering av biologisk mångfald implementeras i våra projekt.

I Sverige inkluderar vi gröna tak i många nyproduktioner, och vi planerar att upplåta orangeri, växthus och gårdar för att främja biologisk mångfald och välbefinnande för omgivningen.

I Tjeckien, Tyskland och Danmark förbättrar vi den biologiska mångfalden genom att installera gröna tak, sedumtak samt planera vilda blommor och upplåta bikupor.

Ansvarsfull avfallshantering i våra fastigheter

Bättre avfallshantering är avgörande för att minska miljöpåverkan och prioriteras också av våra hyresgäster, vilket framgår i våra undersökningar. Våra nuvarande åtgärder adresserar väsentlig avfallsgenerering inom bygg, i bostadsområden och kontor. Nästa år kommer vi att färdigställa och implementera riktlinjer för avfallshantering för organisationen.

Vi ställer specifika krav för nyproduktioner och säkerställer att 70% av icke-farligt avfall förbereds för återanvändning, återvinning eller materialåtervinning. I befintliga fastigheter samarbetar vi aktivt med våra hyresgästerför att säkerställa god avfallspraxis, återvinning och tillgänglighet. Vi bevarar även befintliga fastigheter genom renoveringar och regelbundet underhåll, vilket ökar cirkulariteten genom att minska behovet av nybyggnationer genom vår långsiktiga strategi.

Group Director of Environmental Sustainability

För att ytterligare befästa vårt engagemang för en robust miljöpolicy och praxis skapade vi en koncernövergripande roll i november 2023. Vår Group Director of Environmental Sustainability ansvarar för vår miljöstrategi och förberedelserna för framtida regleringar och lagstiftning.

Hem för över 50 000 bin

I Ostrava, Tjeckien, har vi tre bikupor på våra fastighetstak. Dessa kupor är hem för över 50 000 bin och har särskilda sensorer som övervakar binas hälsa och aktivitet. Bina används för att öka områdets biologiska mångfald, med bonusen att de också producerar över 60 kg honung årligen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BBA81F5D6C8+B+8B8ESAC7A6638F6E0

202407150308

Sociala höjdpunkter

Vårt fundament är människor - våra uppskattade hyresgäster för vilka vi skapar Omtänksamma hem, våra engagerade anställda och de bostadsområden och samhällen som vi påverkar. Vår strategi för social hållbarhet bekräftar vår roll gentemot var och en av dessa målgrupper och främjar en säker och inkluderande miljö för alla.

2023 godkände styrelsen vår nya sociala färdplan, där vår strategi för social hållbarhet beskrivs i tre fokusområden. Denna färdplan ökar effektiviteten och säkerställer ett samordnat och strategiskt tillvägagångssätt på samtliga marknader.

Anställda

Skapa en säker, inkluderande och inspirerande arbetsplats med lika möjligheter för alla anställda.

- Förtroendebaserat ledarskap
- Möjlighet att växa
- Jämställdhet mellan könen
- Hälsa och säkerhet

Hyresgäster

Skapa säkra och inkluderande hem och bostadsområden för våra hyresgäster.

- Känsla av trygghet
- Känsla av gemenskap
- Ansvarsfull hyresvärd

Samhälle

Skapa ett säkert och inkluderande samhälle för alla.

- Inkluderande bostäder
- Inkluderande jobb
- Inverkan bortom dagliga verksamheter genom partnerskap

Mångfald, inkludering och tillhörighet

Vår räckvidd

300 000
Hyresgäster

2 100
Anställda

4 767
Inkluderande bostäder

299
Inkluderande jobb

A Home for a Home

73 000
Barn

26
Länder

54
Program

340
Miljoner SEK i totalt stöd

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B18B6E5AC7A6838F6E0

202407150308 4

Friendly Workplace

Våra anställda är avgörande för vår framgång och leverans av Friendly Homes till våra hyresgäster. Under 2023 fortsatte vi att accelerera våra insatser för mångfald, inkludering och jämställdhet genom att introducera ett mångfaldsråd. Vi bibehöll vårt åtagande kring anställdas engagemang och talangutveckling genom träning och ledarskapsprogram. Fortsatt optimering av arbetsprocesser krävde nedskärningar och kostnadseffektivitetsåtgärder, vilket understryker vikten av att chefer engagerar sig i sina team och är lyhörda för anställdas känsla och upplevelse av situationen.

Förbättring av anställdas upplevelse under 2023

Under året fortsatte vi att förbättra upplevelsen för våra anställda. Vi implementerade ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar för att lyssna på feedback och identifiera förbättringsområden. Vi satte ambitiösa mål om att vara topp 25% globalt inom huvudkategorierna Engagemang, Mångfald och Inkludering samt Hälsa och Välbefinnande för att säkerställa att vi upprätthåller vårt åtagande att vara ett Friendly Workplace.

Medarbetarnämdhet och utvecklingsmöjligheter är viktigt för att vi ska vara fortsatt framgångsrika. Under 2023 förbättrade vi vår lärandeplattform för enklare åtkomst till innehåll och introducerade ett specialiserat introduktionsprogram inom fastighetsförvaltning och uthyrning. Vi lanserade också utbildningar om att hitta din nästa roll, ledarskap vid förändring och introducerade utbildning om hur man upptäcker och undviker mutor och korruption.

Vi stödjer våra ledare med redskap och kvartalsvisa Spotlight-nyhetsbrev som fokuserar på olika teman, tips och verktyg för deras dagliga ledarskap. Möten på landsnivå främjar samarbete och best practice-utbyte. Utvalda nya ledare medverkar i vårt program New@Leading.

Göra mångfald till en del av vårt DNA

Vi betraktar mångfald och inkludering som avgörande för att skapa ett Friendly Workplace och stimulera produktivitet, innovation och framgång i allmänhet. Vårt mål är att främja en inkluderande miljö som möjliggör att ett brett spektrum av människor kan blomstra, med stöd av konkreta åtgärder.

Med insikt om utmaningen med en relativt homogen ålersfördelning, etablerade vi ett mångfaldsråd år 2023 för att lyssna på olika röster inom bolaget och vidta meningsfulla åtgärder för att främja en känsla av tillhörighet. Dessutom har vi gjort vår rekryteringsprocess mer objektiv och bias-fri genom att tillämpa genom att tillämpa testverktyg för objektivitet och inkludera utbildning mot fördomar i våra ledarskapsprogram, särskilt när det gäller rekrytering.

Främja jämställdhet och könsfördelning

Med våra rötter i skandinaviska värderingar prioriterar vi jämställdhet. Vi arbetar konsekvent med jämställdhet mellan könen och strävar efter en balanserad representation av män och kvinnor samt lika ersättning för likvärdigt arbete i hela bolaget.

Genom att använda Mercer-plattformen genomför vi årligen en analys av lönegapet mellan könen i syfte att identifiera skillnader i ersättning mellan män och kvinnor i liknande roller. Resultaten finns tillgängliga i vår hållbarhetsrapport, sida 158, vilket ger oss möjlighet att fatta datadrivna beslut som främjar rättvisa och jämställdhet.

Vi uppmuntrar aktivt kvinnor att träda in i fastighetssektorn och inta ledande roller för att adressera branschens manliga dominans. I Tyskland och Tjeckien organiserade lokala organisationer karriär- och rekryteringsevenemang för unga kvinnor intresserade av fastigheter, vilket resulterade i att vissa deltagare fog anställning hos oss. På den internationella kvinnodagen arrangerade vi en panel för kvinnliga anställda för att ge karriärråd och diskutera utvecklingen inom bolaget, med några av våra starka kvinnliga ledare som talare.

Främjande av en säker arbetsmiljö

Inom fastighetssektorn är säkerhet av högsta prioritet. År 2023 höll Hemstaden Danmark en lyckad Säkerhetsdag med ett nytt digitalt verktyg för hantering av utrustning och säkerhet. Det omfattade inspektioner, produktrecensioner och bedömningar, följt av en årlig prisutdelning för att främja en säker arbetsplats genom gemensamt ansvar. Vänligen läs sida 156 i Hållbarhetsrapporten 2023 för resultat.

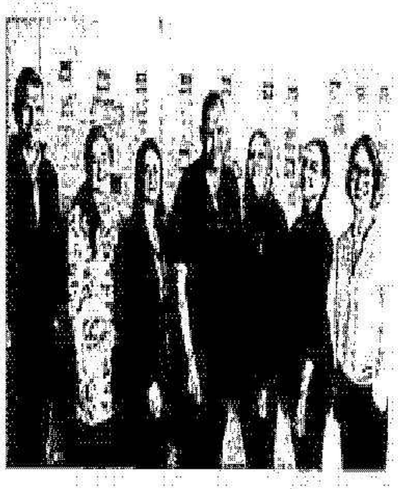
Mångfaldsråd

År 2023 etablerade vi ett mångfaldsråd för att uppmuntra nya perspektiv i koncernledningen och utmana hur vi arbetar med Mångfald, Inkludering och Tillhörighet (MIT). Mångfaldsrådet inkluderar sex anställda med olika bakgrunder som månadligen träffas för att diskutera och ge råd om åtgärder vi kan vidta för att skapa en mer inkluderande arbetsplats.

Sedan lanseringen i juni har rådet redan rekommenderat flera konkreta åtgärder som vi kommer att implementera under 2024.

Dessa inkluderar:

- Utveckla ett MIT-utbildningsprogram för alla anställda
- Lyfta MIT-frågor i vår företagskommunikation
- Öka vårt fokus på mental hälsa



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B0E5AC7A6638F6E0

202407150308S

Quality Living

Våra hyresgäster är hjärtat i vår mission. Vi är dedikerade att förenkla och förgylla hyresgästernas liv genom Friendly Homes, och det sker från första interaktion och slutar med en transparent utflyttningsprocess.

Röster från våra hyresgäster

Trots det makroekonomiska klimatet har vi kunnat upprätthålla goda kundresultat över merparten av våra marknader. Vi är särskilt stolta över våra fina resultat i Polen och Storbritannien år 2023, som också var första året vi genomförde undersökningar där.

I linje med vår nya sociala färdplan har vi satt ambitiösa mål för våra kundundersökningar. Dessa mål speglar vår ambition att skapa trygga och inkluderande hem och grannskap för våra hyresgäster.

Se resultaten för 2023 på sidan 186 i Hållbarhetsrapporten eller på vår webbplats.

Säkerhet och inkludering

Vi vet från kundundersökningar att säkerhet är ett av de viktigaste områdena våra hyresgästen samtliga länder. Därför arbetar vi aktivt för att säkerställa att våra fastigheter och omkringliggande områden ger våra hyresgästerna känsla av trygghet.

Genom att använda tillräcklig belysning runt entréer och omkringliggande områden, säkra förvaringsutrymmen och se till att dörrar och lås underhålls, skapar vi trygghet i och utanför våra fastigheter.

Inkludering av våra hyresgäster är ett annat viktigt område för oss. Genom våra bostäder gör vi plats för en mångfald av hyresgäster från alla delar av samhället. År 2023 genomförde vi flera aktiviteter som främjar inkludering, som Barnens Dag i Norge, stöd för äldre i Tjeckien och ett nationellt partnerskap för ekonomisk inkludering i Nederländerna.

Innovation för att förgylla vardagslivet

Vi letar alltid efter sätt att utveckla och förnya våra tjänster i hopp om att förbättra livet för våra hyresgäster. År 2023 kunde vi lansera vår digitala plattform Heimstaden Property Platform i Tyskland. Liksom våra hyresgäster i Danmark, Norge och Nederländerna kan hyresgäster i Tyskland nu dra nytta av effektiva digitala tjänster och göra servicebeställningar online.

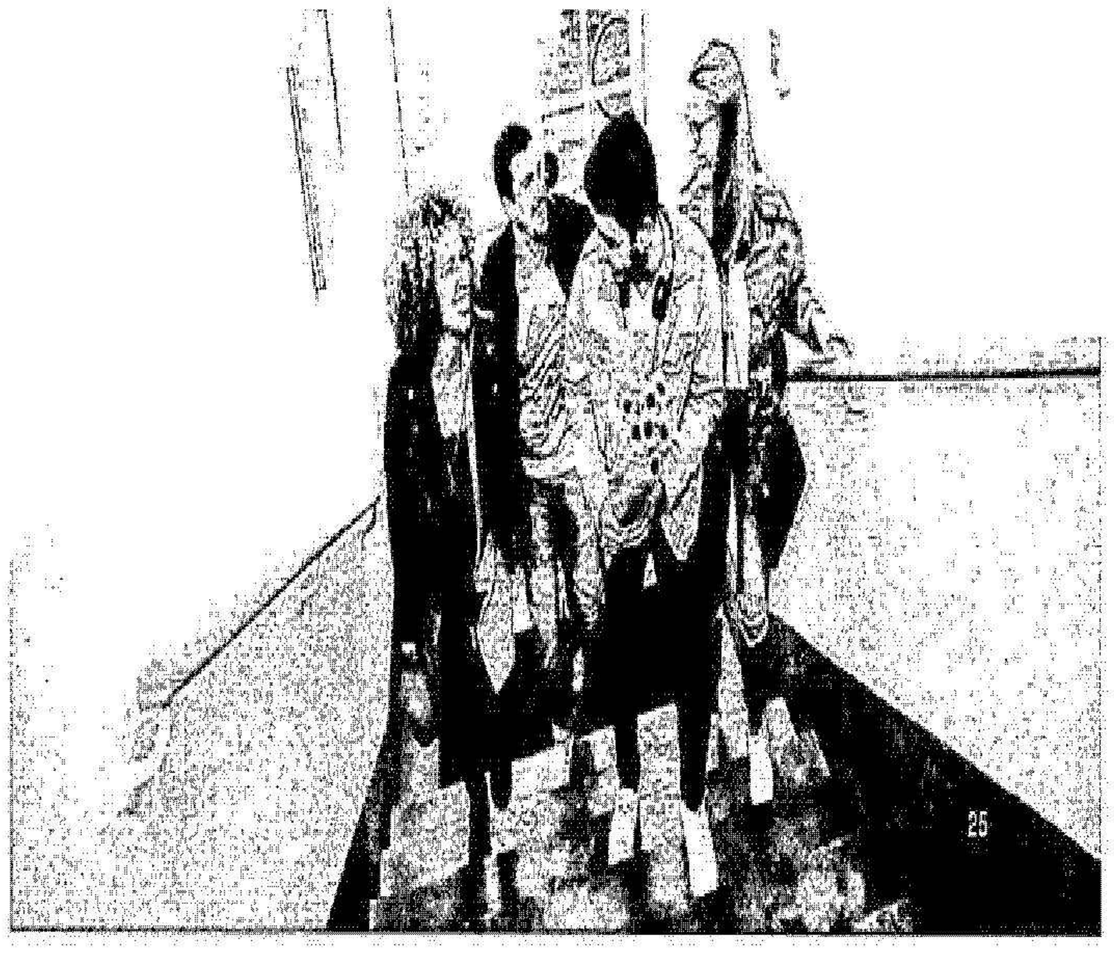
Heimmade är ett initiativ som uppmuntrar våra anställda till att dela med sig av idéer som kan förverkliga vår vision och stärka kundnöjdheten. Detta skapar innovation i vår kundresa och varje år väljer vi ut det bästa bidragen och implementerar det i vår verksamhet.

Finansiell inkludering

I Nederländerna har vi gått samman med ett nationellt offentligt-privat initiativ, Nederlandse Schuldhulproute (NSR), och genom det kunna knoka arm med andra företag och kommuner. Detta samarbete syftar till att främja ett ekonomiskt hälsosamt Nederländerna. Vi använder NSR för att proaktivt identifiera och hjälpa hyresgäster som står inför ekonomiska utmaningar genom att koppla dem till professionell rådgivning och resurser för att förbättra deras ekonomiska välbefinnande.

Studentsamarbete IKEA Sverige

Under 2023 genomförde vi ett pilotprojekt med IKEA Sverige i syfte att förbättra studentupplevelsen med Heimstaden. Att flytta hemifrån för första gången innebär många praktiska utmaningar, och vårt mål var att förenkla denna övergång samtidigt som vi också främjade funktionella och hållbara bostadsutrymmen. Genom fördesignade, anpassade heminredningspaket från IKEA och Heimstaden förenklade vi möbleringen av nya lägenheter och gjorde den mer kostnadseffektiv för studenterna. Vi utvärderar nu möjligheten att skala upp samarbetet till andra städer och marknader.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B69E5AC7A6638F6E0

202407150308

Society Contribution

Som ett stort bostadsfastighetsbolag med verksamhet i nio länder, har vi stora möjligheter att påverka samhället. Det ligger i linje med vårt strategiska mål för samhällsbidrag, samt förväntningarna från våra intressenter, att vi bidrar till att skapa ett tryggt och inkluderande samhälle för alla.

För att nå våra mål samarbetar vi med lokala myndigheter och tredjepartsorganisationer.

Inkluderande bostäder

Ett tryggt hem är grunden för ett bra liv, och vi ser det som självklart att vi aktivt stödjer sårbara grupper som står längst ifrån bostadsmarknaden. Under 2023 satte vi upp ett ambitiöst mål att ha 5000 inkluderande bostadskontrakt fram till 2026, och vid slutet av 2023 hade vi totalt 4767 inkluderande bostadskontrakt. Se sida 166 för ytterligare detaljer.

Inkluderande bostäder omfattar 'affordable housing'-kontrakt och sociala kontrakt. 'Affordable housing' är kontrakt som regleras av myndigheterna och har båda en reglerad högsta hyresnivå och en reglerad högsta inkomstnivå för hyresgästerna. Sociala kontrakt fördelas i samverkan med tredjepartsorganisationer som är specifikt inriktade på att hjälpa sårbara grupper.

Sociala kontrakt är av naturen tidsbegränsade. Vårt mål är att de ska övergå till vanliga hyreskontrakt som ger långsiktig stabilitet. Genom detta må arbetar vi för varaktig förändring där dessa hyresgästerspjälve klarar sin bostadsförsörjning. Detta betyder också att vi behåller dem som hyresgäster och tredjepartsorganisationen kan stödja andra mer utsatta människor.

Inkluderande jobb

Att ha ett stabilt arbete är ytterligare ett område där vi ser att vi kan göra verklig skillnad. Under 2023 satte vi upp ett ambitiöst mål att erbjuda 240 inkluderande jobb fram till 2026. År 2023 erbjöd vi 299 inkluderande jobb, se sida 166 för ytterligare detaljer.

För att kunna mäta inkluderande jobb har vi definierat två grupper som står inför svårigheter att komma in på arbetsmarknaden; unga människor utan tidigare arbetslivserfarenhet och personer som stöter på fördomar i samhället som påverkar deras arbetsmöjligheter, exempelvis invandrare, långtidsarbetslösa eller personer med funktionsnedsättningar.

För att nå våra mål samarbetar vi med lokala kommuner och tredjepartsorganisationer.

Påverkan bortom den dagliga verksamheten

Även om vi kan uppnå mycket genom vår dagliga verksamhet, vill vi skapa ytterligare positiv påverkan genom partnerskap. Det möjliggör ett bredare engagemang i våra lokalsamhällen samt bidrar till att lindra några av samhällets största utmaningar bortom våra egna marknader.

Den lokala ledningsgruppen väljer partnerskap som är relevanta för deras lokala marknad, såsom idrottsklubbar för barn, härbärgen för hemlösa, stöd till flyktingar och stöd till ungdomar i familjehem.

Sociala kontrakt för ukrainska flyktingar

Som svar på kriget i Ukraina erbjöd vi 650 sociala kontrakt, samt ytterligare 200 vanliga kontrakt, för ukrainske flyktingar i Tjeckien. När de legala förhållandena ändrades stödde kontaktade vi proaktivt våra ukrainska kunder och erbjöd alternativa långsiktiga boendelösningar. Som ett resultat av detta valde 73% av de ukrainska flyktingarna att fortsätta hyra sin bostad av oss.

"Vi är glada att se att många av våra ukrainska hyresgäster har gått från sociala kontrakt till vanliga hyresavtal – ett avgörande steg för en framgångsrik integrering av flyktingar i det lokala samhället"

Anette Konar Ripla,
Group Director for Social Sustainability

Nytt partnerskap med Stockholms Stadsmission

Under 2023 breddade vi våra social kontrakt genom ett partnerskap med Stockholms Stadsmission. Partnerskapet fokuserar på bostäder för personer som är eller riskerar att hamna i hemlöshet. Stockholms Stadsmission ansvarar för bostadsförmedling och personligt stöd, medan vi tillhandahåller bostäderna. Stödet hjälper hyresgästerna att bli självförsörjande, med målet att överta hyreskontraktet på egen hand.

"Hemlösheten i Sverige ökar varje år, och därför är vi glada att Heimstaden vill samarbeta med oss och bidra till en mer human bostadsmarknad på kort och lång sikt."

Tanja Kullar,
Chef för Bostadsförmedlingen,
Stockholms Stadsmission

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841509C54B4B8E5AC7A66389F5E0

202407150308?

A Home for a Home

Genom vårt partnerskap med SOS Barnbyar har vi nått ut till över 73 000 utsatta barn i 26 länder sedan samarbetet inleddes 2021.

Stödja en ny strategisk riktning

Genom vår globala portfölj har vi kunnat stödja SOS Barnbyars strategiska skifte till att förebygga familjeseparationer. Detta strategiska skifte tar ett helhetsgrepp för att adressera rotorsakerna till att barn inte kan bo kvar i sina familjer. SOS Barnbyar arbetar med familjestärkande åtgärder, med att utbilda lokalsamhällen kring barns rättigheter, och att skapa systemförändringar tillsammans med lokala myndigheter. Som betydelsefull partner kan vi bygga en programportfölj som stödjer detta strategiska skifte och på så sätt skapa mer långsiktiga effekter för barn.

Innovationsfrämjande

Genom A Home for a Home har vi kunnat stödja nya pilotprogram i Rwanda, Etiopien, Tanzania, Somalia och Ghana. Dessa program fokuserar på att återförena gatubarn med sina familjer, förhindra barnarbete och inför hållbar hydroponisk odling för att bekämpa livsmedelsbrist på grund av torka. Att stödja sådana pilotprogram är i linje med Heimstadens entreprenörsanda och uppmuntrar SOS att utmana sitt tankesätt. Dessa program har även potential att genomföras i andra länder och göra ännu större avtryck för utsatta barn.

Kampen mot barnarbete i Ghana

I Ghana finns det över 2,4 miljoner ekonomiskt aktiva barn. Barn tvingas ofta in i svåra arbetssituationer på grund av extrem fattigdom i deras familj. Med stöd från A Home for a Home har SOS Ghana startat ett pilotprogram som adresserar orsakerna till barnarbete och stödjer rehabiliteringen av dessa barn. Programmet samarbetar med polisen och andra aktörer för att skydda barn från barnarbete och ge dem tillgång till medicinsk vård, inklusive psykosociala stödsessioner och annat rehabiliteringsstöd. Programmet arbetar också med familjerna för att stödja dem att bli ekonomiskt oberoende, vilket förhindrar att barn behöver arbeta. Man samarbetar också med lokala myndigheter för att verka för bättra lagstiftning och genomförande.

Stödlägenheter i Oslo

I Norge kan socialtjänsten under vissa omständigheter separera barn från sina familjer och placera dem hos lämpliga vårdgivare. Ofta planeras besökstillfällen med föräldrarna för att minimera trauma och upprätthålla familjeband. Dessa besök sker vanligtvis på olämpliga platser såsom socialtjänstens kontor eller livliga kaféer, vilket orsakar oro. Som svar på detta samarbetade vi med SOS och lokala socialtjänstkontor i Oslo för att tillhandahålla med Heimstaden-lägenheter för denna typ av besök. Våra utrymmen är välutrustade med kök, möblerat vardagsrum, sovrum och leksaker, vilket erbjuder barnen en bekväm och normal familjeupplevelse, vilket leder till fler positiva besök. Initiativet startade som ett pilotprojekt 2022, och detta unika program har under 2023 visat sig vara framgångsrikt, vilket bevisat modellen. Socialtjänsten planerar att överta hyran och kostnaderna i mitten av 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C28A8411-5D6C-54EB-A48B-9E5AC7A6638F6E0

2024071503088

Bolagsstyrningsrapport

God bolagsstyrning är central i Heimstadens kultur och skapar förtroende från aktieägare, hyresgäster, anställda och samhället vi verkar i. Bolagsstyrningsmodellen stödjer styrelsen och koncernledningen för att säkerställa bolagets hållbara framgång genom effektiv daglig förvaltning.

Mandatet från aktieägarna är att generera en hög och långsiktigt stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning med en tydlig ansvarsfördelning mellan aktieägare, styrelse och koncernledning.

Regler och föreskrifter

Som svenskt publikt aktiebolag med företags- och hybridobligationer noterade på Nasdaq Stockholm och preferensaktier listade på Nasdaq First North Growth Market, omfattas bolaget av flertalet regler och föreskrifter.

Bolagsstyrningens ramverket omfattar följande:

- Den svenska aktiebolagslagen
- Den svenska årsredovisningslagen
- Bolagsordningen för bolaget
- Direktiv från bolagsstämman
- Svensk kod för bolagsstyrning, "Koden"
- Andra svenska och utländska lagar och föreskrifter, vid behov

Bolaget är en industriell investerare i Heimstaden Bostad och fungerar som förvaltare för Heimstaden Bostads portfölj enligt följande kontraktsramverk:

Aktieägaravtal

- Förvaltningsavtal
- Viktigt policyramverk

Heimstaden har beslutat att följa de delar av koden som styrelsen anser vara relevanta för bolaget i förhållande till dess verksamhet och ägarstruktur. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden. Avvikelser från koden återges på sida 30.

Aktiestruktur och ägare

Enligt Bolagsordningen måste aktiekapitalet vara minst 60 000 000 SEK och högst 240 000 000 SEK. Per den 31 december 2022 uppgick aktiekapitalet till 95 316 675 SEK fördelat på 190 633 750 aktier (varav 132 040 000 stamaktier och 58 593 750 preferensaktier) med ett kvotvärde om 0,5 SEK per aktie. Stamaktierna ger rätt till 10 röster per aktie och preferensaktierna ger rätt till 1 röst per aktie vid bolagsstämmor i bolaget.

Bolagets preferensaktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnet HEIM PREF. Alla stamaktier i bolaget ägs av bolagets största aktieägare, Fredensborg AS, som i sin tur kontrolleras av Ivar och Ninja Tollefsen med cirka 84% av aktierna och 97% av rösterna. Ivar och Ninja Tollefsen kontrollerar därmed cirka 71% av aktiekapitalet och 96% av rösterna i bolaget.

Partnerskap med Allianz

Allianz har saminvesterat över 15 miljarder SEK (cirka 1,4 miljarder EUR) tillsammans med Heimstaden Bostad, vilket omfattar delar av Heimstaden Bostads svenska och tyska portföljer.

Nyemissioner 2023

Bolaget emitterade inte några aktier under 2023.

Ordinarie bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i centrala frågor, inklusive godkännande av årsredovisningen, fördelning av bolagets vinst, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD, val av styrelseledamöter och revisorer samt arvoden till styrelseledamöter och revisorer. Den ordinarie bolagsstämman ska hållas inom sex månader från slutet av varje räkenskapsår. I tillägg till ordinarie bolagsstämma kan extra bolagsstämmor sammankallas.

Enligt bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämman ske genom införande av annons i Post- och Inrikes Tidningar samt genom publicering av kallelsen på bolagets webbplats. Bolaget ska även införa en annons i Svenska Dagbladet om att kallelse till stämman har utfärdats. Aktieägare som vill närvara vid bolagsstämman måste kunna styrka sitt aktieinnehav genom aktuell utskrift eller annan återgivning av hela aktieboken minst sex bankdagar före bolagsstämman och måste meddela bolaget sin avsikt att delta senast det datum som anges i kallelsen. Aktieägare som önskar få en fråga behandlad vid bolagsstämman, måste begära detta av styrelsen skriftligen. Frågan ska behandlas vid ordinarie bolagsstämma om begäran har inkommit till styrelsen senast en vecka före den tidigaste dagen då, enligt aktiebolagslagen, kallelsen kan utfärdas, eller efter det datumet, dock i tillräckligt god tid för att frågan ska kunna inkluderas i kallelsen.

Kallelser, kommuniké och protokoll samt andra material associerade med bolagsstämmor hålls tillgängliga på bolagets webbplats https://corporate.heimstaden.com/.

Bolagsstämma 2023

Bolagsstämman 2023 ägde rum i bolagets lokaler på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö den 30 mars 2023. Vid stämman närvarade 100% av stamaktiernas ägare och 2,9% av preferensaktiernas ägare, vilket motsvarade 70,15% av det totala aktiekapitalet och 95,87% av det totala antalet röster.

Bland annat beslutade bolagsstämman 2023:

- Godkännande av årsredovisning
- Beslutade om att bolagets vinst ska disponeras i enlighet med förslaget
- Beviljade styrelse och VD ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022
- Omval av styrelsemedlemmarna Ivar Tollefsen, John Giverholt, Vibeke Krag och Fredrik Reinfeldt
- Omvaldes styrelsens ordförande Casper von Koskull
- Omval av EY som revisor
- Godkände den föreslagna ersättningen för styrelsen och revisor

Valberedning

Eftersom samtliga stamaktier i bolaget ägs av bolagets största aktieägare, Fredensborg AS, har Heimstadens aktieägare inte inrättat någon valberedning.

Styrelsen

Styrelsen är bolagets näst högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Styrelsens arbetsordning reglerar arbetsfördelningen inom styrelsen.

Styrelsen består för närvarande av fyra ledamöter som utsågs av bolagsstämman för perioden fram till nästa ordinarie bolags-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D8C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150308

stämma. Det finns inga suppleanter i styrelsen. Styrelsen uppfyller Kodens krav angående styrelseledamöternas oberoende, både i förhållande till bolaget och dess största aktieägare.

Den nuvarande könsfördelningen är 25% kvinnor och 75% män*. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Heimstadens verksamhet drivs i bolagets och aktieägarnas intresse. Enligt aktiebolagslagen har styrelsen det övergripande ansvaret för bolagets organisation och ledning samt för att säkerställa tillfredsställande kontroll av bokföring, kapitalförvaltning, finansiella förhållanden och att bevaka det långsiktigt hållbara värdeskapandet och bolagets påverkan på ekonomin, miljön och människor. Styrelsen fattar beslut i frågor som rör bolagets övergripande strategi och policys samt viktiga ärenden.

Andra uppgifter som faller under styrelsens ansvar inkluderar:

- Kontinuerlig uppföljning och bedömning av den finansiella ställningen och affärsutvecklingen
- Kontinuerlig utvärdering av den verkställande ledningen, inklusive VD
- Säkerställa att det finns tillfredsställande kontroll av efterlevnad av lagar och förordningar, samt kontinuerlig utvärdering av interna kontroll- och riskhanteringssystem
- Säkerställa att extern kommunikation präglas av öppenhet och att den är korrekt, pålitlig och relevant

Styrelseledamoten Vibeke Krag avgick den 31 december 2023

Styrelsens arbete följer en årlig plan. Under 2023 höll styrelsen 10 möten. De relevanta befattningshavarna hos förvaltaren och styrelsens sekreterare deltar i styrelsemötena. VD och andra ledande befattningshavare presenterar den operativa och finansiella utvecklingen vid ordinarie styrelsemöten. Styrelsen genomför genomgångar med revisorn, där revisorns rapporter behandlas. Revisorn håller också möten med styrelsen utan att ledningen närvarar. VD och andra verkställande chefer presenterar den operativa och ekonomiska utvecklingen vid ordinarie styrelsemöten. Styrelsen genomför granskningar med revisorn, där revisorns rapporter behandlas. Revisorn har också möten med styrelsen där ledningen inte närvarar.

Ordföranden leder styrelsens arbete och har regelbunden kontakt med VD för att kontinuerligt följa bolagets verksamhet och utveckling. Ordföranden rådfrågar VDn i strategiska frågor och förmedlar aktieägarnas synpunkter till styrelsen.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens ordförande är ansvarig för att utvärdera styrelsens arbete, inklusive insatserna från dess enskilda medlemmar. Detta uppnås genom en årlig, strukturerad utvärdering. Denna skickas årligen ut från ledningen; den är anonym, och resultaten diskuteras på ett styrelsemöte som ett separat ämne. Från 2024 kommer den vara en del av vår styrelseportal för att få mer kontinuitet och för att enklare mäta förbättringsområden och åtgärder.

Arvode till styrelseledamöter och ledningsgrupp

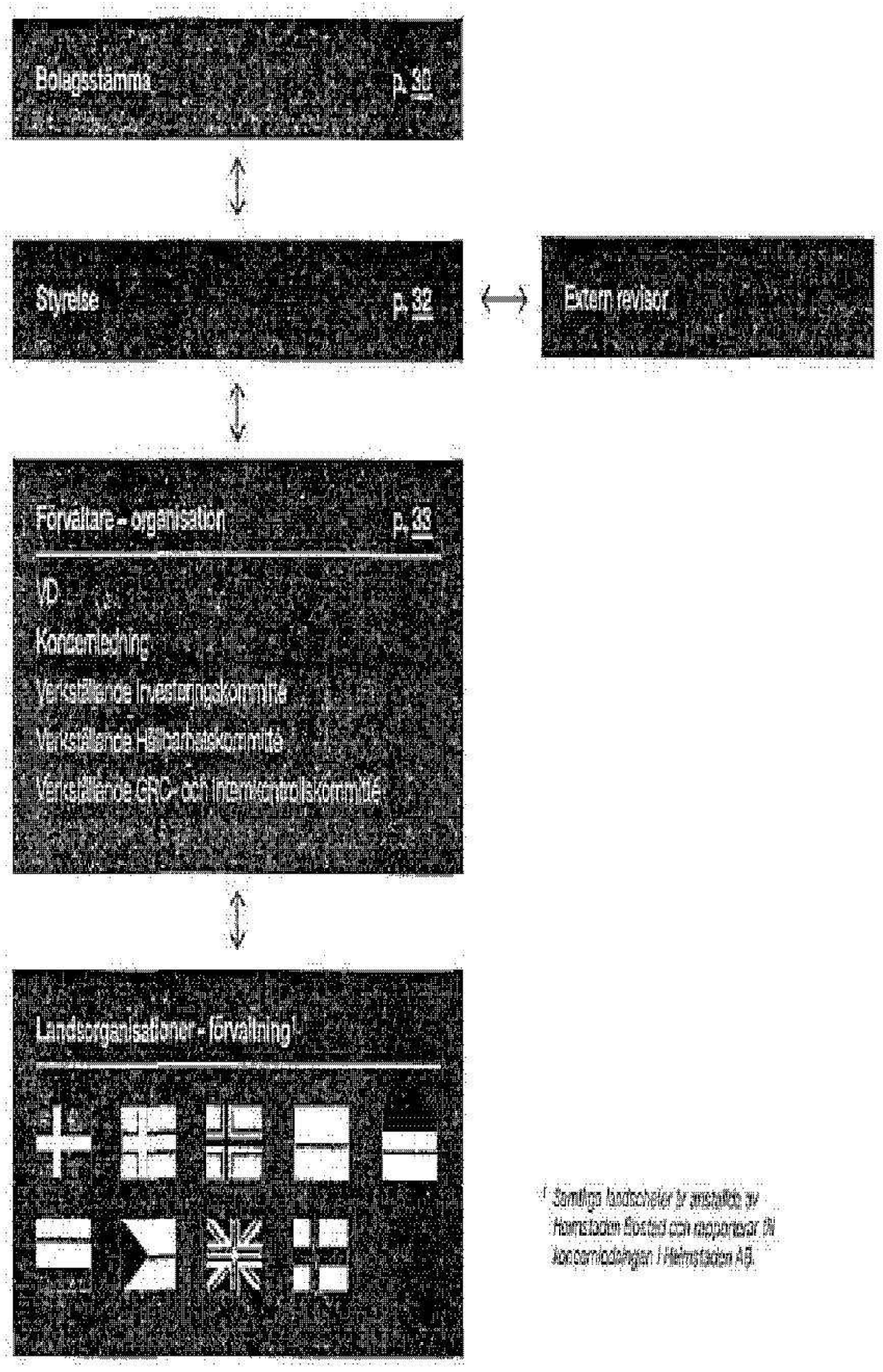
Bolagsstämman fastställer arvodet för styrelsens ledamöter och beslutar hur arvodena ska fördelas mellan ledamöterna och styrelsens kommittéer. De oberoende styrelseledamöterna ersätts enligt följande: Vibeke Krag erhåller SEK 400 000 och Fredrik Rainfeldt erhåller SEK 300 000 respektive.

Sammansättning och mångfald

Styrelsen ska bestå av en välbalanserad mix av individer med de nödvändiga kunskaperna, expertisen, bakgrund, kön, ålder samt oberoende från bolaget och dess huvudägare, för att säkerställa att bolaget uppnår sina strategiska mål på ett ansvarsfullt och framgångsrikt vis. Heimstaden Bostad arbetar för att uppnå en balanserad mångfaldsmix och år 2023 bestod styrelsen av 25% kvinnor och 75% män.

Bolagsstyrningsstruktur

Heimstaden Bostads verksamhet leds, kontrolleras och följs upp i enlighet med aktieägaravtalet, koncernledningsavtalet, förvaltningsavtalet samt policyer och interna ramverk fastställda av styrelsen och förvaltaren.



[1] Samtliga landschefer är anställda av Heimstaden Bostad och rapporterar till koncernledningen i Heimstaden AB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2EA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

20240715030900

Vidare säkerställer styrelsen fokus på mångfald i sin verksamhet genom Forvaltaren. Mångfald omfattas av vår uppförandekod och vår manual för personal och kultur. Det är ett fokusområde inom rekrytering, jämlik lön, rapportering och är en av byggstenarna i vårt ramverk för "Friendly Workplace", vilket formar vår företagskultur. År 2023 bildades ett mångfaldsråd genom anställningsansökningar för att regelbundet ge insikter och föreslå förbättringar utöver perspektiven från ledningsmöten och styrelserum. Mångfald ingår också i den månatliga Peakon-enkäten om anställdas engagemang och välbefinnande.

Styrelsens oberoende

Heimstaden följer svensk kod för bolagsstyrning (Koden) angående kravet att majoriteten av styrelsemedlemmarna valda av bolagsstämman, måste vara oberoende i förhållande till Heimstaden och dess verkställande ledning. Minst två av dessa är också oberoende i förhållande till Heimstadens huvudägare.

Avvikelser från Koden

Heimstaden följer reglerna i Koden, med undantag för det som beskrivs nedan. Bolaget avviker från reglerna 1.4 i Koden eftersom bolaget hade inte offentligt tillkännagett datumet för bolagsstämman vid tidpunkten för publiceringen av bolagets Q3 rapport.

Bolaget avviker från reglerna 1.2, 1.3, 2.1–2.7, 4.6 och 8.1 i Koden eftersom ingen nomineringskommitté tillsatts. Eftersom Fredensborg AS kontrollerar 99% av rösterna i bolaget och därför kan utse alla styrelsemedlemmar i bolaget, anser Heimstaden att en nomineringskommitté är överflödig och fyller ingen praktisk funktion. Alla ansvarsområden som normalt tillkommer en nomineringskommitté, och som inte gäller utnämning av styrelsemedlemmar och extern revisor, hanteras av styrelsen som helhet.

Bolaget avviker från reglerna 9.1–9.9 i Koden eftersom ingen ersättningskommitté har inrättats och inga formella riktlinjer för ersättningar tillämpas av bolaget. Eftersom alla styrelseledamöter utnämns av Fredensborg AS, via dess kontroll av cirka 99% av rösterna i bolaget, har Fredensborg AS därigenom en indirekt kontroll över ersättningen till ledande befattningshavare i bolaget, anser bolaget att en ersättningskommitté är onödig.

Styrelsen har bedömt att bolaget för närvarande inte behöver en formaliserad internrevision utöver de befintliga processerna och funktionerna för intern styrning och kontroll. Uppföljning utförs av styrelsen och verkställande ledning, och kontrollnivån bedöms för närvarande möta bolagets behov. En årlig bedömning görs av om en intern revisionsfunktion anses nödvändig för att upprätthålla en god kontroll inom bolaget.

Extern revisor

Revisorn utses vid den ordinarie bolagsstämman baserat på förslag från styrelsen. Vid bolagsstämman 2023 valdes revisionsfirman EY för perioden fram till och med bolagsstämman 2024, med auktoriserade revisor Jonas Svensson som huvudrevisor.

Ersättning till revisor

Miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	29	28
Revisionsrelaterade aktiviteter utöver revisionsuppdraget	3	3
Övriga uppdrag	-	1
Totalt	32	32

Verkställande ledning

Heimstadens verkställande ledning består av 13 personer, som illustreras på sidan 33. VD:s ansvarsområden regleras av en

Höjdpunkter från styrelsens agenda 2023

Första kvartalet

- Godkännande av års-, hållbarhets- och bolagsstyrningsrapport för 2022
- Möte med externa revisorer
- Granskning av finans-, rating-, marknads- och investeringsstrategi, samt ansvarshantering
- Kungörelse för årsstämma
- Konstituerande möte med ny styrelse

Andra kvartalet

- Godkännande av delårsrapport Q1
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Analys av mediarapportering

Tredje kvartalet

- Godkännande av delårsrapport Q2
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Uppdaterad bolagsstrategi
- Finansiell kovenant-rapportering
- Orientering om likviditet och skuldförvaltning
- Godkännande av anbud om uppköp

Fjärde kvartalet

- Godkännande av delårsrapport Q3
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Kvartalsvis översyn av skuldhantering och kovenantrapportering
- Orientering om mediarapportering
- Godkännande av budgeten för 2024
- Godkännande om avyttring av Heimstaden Island till aktieägare Fredensborg

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D8C64B4E9E5AC7A6638F6E0

202407150309

skriftlig instruktion som definierar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD.

VD rapporterar till styrelsen och presenterar en särskild rapport vid varje kvartalsvisa styrelsemöte, inklusive information om hur verksamheten utvecklas baserat på de beslut som fattats av styrelsen, säkerställer bolagets strategiska och operativa utveckling samt säkerställande av prestation.

Bolaget har organiserat sin verksamhet med en verkställande ledning för att följa sina kärnverksamheter och därigenom möjliggöra för bolaget att uppfylla sina åtaganden och omfattningen av tjänster enligt förvaltningsavtalet.

För att säkerställa bolagets fortsatta framgång har den verkställande ledningen organiserat sitt arbete med olika verkställande kommittéer, för närvarande följande:

Verkställande Investeringskommitté

Denna kommitté består av ledande befattningshavare och leds av styrelseledamoten John Giverholt. Kommittén är ansvarig för att granska och besluta om alla fastighetsaffärer, med stöd av relevanta investeringsteam, och säkerställa attraktiv affärsstruktur och solid kreditbedömning. Kommittén beslutar om diskretionär godkännande av fastighetsaffärer under 500 miljoner SEK, beslut att rekommendera affärer över 500 miljoner SEK till Heimstaden Bostads styrelse och beslut att rekommendera inträden på nya marknader i enlighet med aktieägaravtalet.

Verkställande Hållbarhetskommitté

Chief Sustainability Officer är ordförande för denna kommitté och ansvarar för att utveckla bolagets hållbarhetsstrategi och säkerställa genomförandet i alla områden inom bolaget. För att säkerställa bolagets bästa intresse, beslutar kommittén om ärenden som ska presenteras för styrelsen. Ärenden av stor betydelse eller av betydelse för principfrågor av gemensamt intresse för flera avdelningar, hållbarhetsrelaterade policys och ställningstaganden samt KPI:er och mål för bolaget.

Verkställande GRC- och Internkontrollskommitté

Den verkställande GRC- och internkontrollskommittén är en koncernövergripande kommitté som hanterar alla typer av styrningsrisker och efterlevnadsfrågor för att utvärdera vår verksamhet ur ett omfattande GRC- och internkontrollperspektiv. Kommittén har i uppdrag att: organisera styrning, risk och efterlevnad och samordning inom ledningen, utvärdera styrning, risk och efterlevnad samt internkontrollfrågor inom Heimstaden, stödja ledningen i att införliva risköverväganden i alla stora beslutsprocesser och säkerställa att ramverket för GRC- och internkontroll.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA3415D6C54B4B8E5AC7A9638F6E0

202407150309

Styrelse

Ivar Tollefsen

Styrelseordförande

John Giverholt

Styrelseledamot

Vibeke Krag

Styrelseledamot

Fredrik Reinfeldt

Styrelseledamot

I ledningsgruppen sedan	2021	2019	2021[1]	2023
Född	1961	1952	1962	1965
Nationalitet	Norsk	Norsk	Dansk	Svensk
Utbildning		Kandidatexamen, University of Manchester, Mastersexamen i redovisning och revision, NHH i Norges Handelshögskola	Master i juridik, Köpenhamns Universitet	Civilekonom, Företagsekonomiska Institutionen, Stockholms Universitet
Övriga uppdrag	Styrelseordförande i Fredensborg AS	Styrelseledamot i Fredensborg AS	Styrelseledamot i ATP, Gjensidige Forsikring ASA, Nykredit A/S och danska Konkurrens och Konsumentmyndigheten	Styrelseordförande för Vasa, Centrum för AMP och Drivkraft Sverige. Ordförande för Svenska Fotbollförbundet.
Tidigare erfarenhet	Grundare och majoritetsägare i Fredensborg AS. Genom sin kontroll över Fredensborg AS kontrollerar Ivar i praktiken över 71% av röstarna i Hemsta-staden. Utöver sin kontrollandel anses Ivar även vara av stor betydelse för Hemstaden Bostad på grund av sitt omfattande personliga kontaktnät och värdefulla affärsrelationer.	Omfattande erfarenhet av koncernledningsarbete som CFO för DNB och VD för Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scatec Solar.	Lång erfarenhet av internationell fastighet, portföljförvaltning, juridik och forskning från en operativ karriär inom finansiella tjänster.	Före detta svensk statsminister och partiledare för Nya Moderaterna. Rådgivare åt Nordic Capital och Bank of America Merrill Lynch samt styrelseordförande för Extractive Industries Transparency Initiative.
Oberoende från bolaget	Nej	Ja	Ja	Ja
Oberoende från huvudägare	Nej, är direkt huvudägare i Hemstaden Bostad AB.	Nej, Ser i beroendeställning till bolagets största aktieägare genom sin relation med huvudägaren Fredensborg AS.	Ja	Ja
Ägor och närståendes aktieinnehav under 2022		-	-	-
Närvaro på styrelsemöten	10 of 10	10 of 10	10 of 10	10 of 10

[1] Avgick per den 31 december 2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841C5D8C54B4B89E5AC7A6638F6E0

202407150309

Ledande befattningshavare

Helge Krogsbøl
CEO

Anställd sedan år	2018
Född / Nationalitet	1968 / Norsk
Utbildning	Marknadsföringsskolen, Oslo
Tidigare erfarenhet	Helge har omfattande erfarenhet från ledande befattningar som SVP inom Pandox AB, VD på Bastion Thon Hotels, styrelseledamot i RoomRoom och som VD för First Hotels

Christian Fladeland
Deputy CEO
& Chief Investment Officer

Anställd sedan år	2019
Född / Nationalitet	1966 / Dansk
Utbildning	Ekonommastersexamen, Köpenhamns Universitet
Tidigare erfarenhet	Christian har omfattande erfarenhet från fastighetsinvesteringar från sin befattning som Partner på Colliers International Danmark.

Thomas Alexander Hansen
Chief Finance Officer

Anställd sedan år	2023
Född / Nationalitet	1975 / Norsk
Utbildning	MSc i företagsekonomi och auktoriserad revisor, NHH Norges Handelshögskola
Tidigare erfarenhet	Thomas har erfarenhet från ledande befattningar inom finansiell rapportering och kontroll, finansiella system, internationell skatt och kommersiell verksamhet på Scatec ASA, Cloetta K Europa och KPNG.

Eddo Rats
Chief Operating Officer

Anställd sedan år	2020
Född / Nationalitet	1971 / Holländsk
Utbildning	BHA-examen i hotellanmärkningskonst, Hotelschool Den Haag. MRE-examen i fastighetsförvaltning, Universitet van Amsterdam
Tidigare erfarenhet	Eddo har en lång erfarenhet av bostadsfastigheter och hotellbranschen, bland annat som regionchef på de Alkalte och Generell Manager för Bastion Hotels.

Katarina Skalare
Chief Sustainability Officer

Anställd sedan år	2018
Född / Nationalitet	1983 / Svensk
Utbildning	Kandidatexamen i Arbetsrelationer, Malmö Universitet
Tidigare erfarenhet	Katarina har lång erfarenhet inom hållbarhet och har bland annat varit entreprenörell bakgrund arbetat med hållbarhet på Kronfogden, PwC, E.ON Nordic och AstraZeneca.

Suzanna Malmgren
Chief People and Culture Officer

Anställd sedan år	2017
Född / Nationalitet	1971 / Svensk
Utbildning	MSc, Uppsala Universitet
Tidigare erfarenhet	Suzanna har omfattande erfarenhet inom management konsulting och HR, inklusive 11 år som chefsrekryteringskonsult och partner på Alumni.

Steen Lonberg Jørgensen
Head of Capital Raising & Client Relations

Anställd sedan år	2022
Född / Nationalitet	1970 / Dansk
Utbildning	Masterexamen i ekonomi, Köpenhamns Universitet, MBA-examen i företagsekonomi, NYU
Tidigare erfarenhet	Steen har omfattande erfarenhet av kapitalanskaffning och investeringar från ledande befattningar på Copenhagen Infrastructure Partners (CIP), Nordea och Dansk Kapitalanlæg.

Paul Spina
Chief Asset Management and Development Officer

Anställd sedan år	2020
Född / Nationalitet	1987 / Amerikansk
Utbildning	BA Ekonomi, Fordham University
Tidigare erfarenhet	Paul har erhållit sin erfarenhet från WeWork där han hade en befattning som projektchef på WeWork International och utvecklingschef, Tri-State.

Christian Vammervold Dreyer
Chief Corporate Communications Officer

Anställd sedan år	2022
Född / Nationalitet	1974 / Norsk
Utbildning	Ekonomi och fastigheter, Handelshögskolan BI
Tidigare erfarenhet	Christian har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Elle Eiendomsmegling, Norwegian Realtor Association och National Federation of House Owners.

Rodin Lie
Chief Technology Officer

Anställd sedan år	2020
Född / Nationalitet	1974 / Norsk
Utbildning	Datavetenskap och psykologi, Universitetet i Bergen, Officershögskolan, Norges Kustartille
Tidigare erfarenhet	Rodin har en stark bakgrund inom teknik och innovation och tidigare befattningar som CDO på Sellner, COO på Innovation Norway och CITO inom NCS Clearing.

Kristian Berentsen
Chief Legal Officer

Anställd sedan år	2020
Född / Nationalitet	1982 / Norsk
Utbildning	Juristexamen, Oslo Universitet
Tidigare erfarenhet	Kristian har lång erfarenhet av fastigheter, fusioner och förvärv samt ledarskap från sin position som Chief Legal Officer i Adolfsen Group och Corporate Counsel på Entra.

Karmen Mandic
Chief Brand and Marketing Communications Officer, Group Director Customer Care

Anställd sedan år	2015
Född / Nationalitet	1971 / Svensk
Utbildning	BSc Företagsekonomi, Lunds Universitet
Tidigare erfarenhet	Karmen har en betydande internationell erfarenhet av att arbeta med ledande globala varumärken inom Fintech, Telekom, IT och Food Processing. Hon har tidigare varit Head of Global Brand Licensing Partnerships på Sony Mobile Communications, Global Marketing Director på Coop Norge Group och Head of Marketing på Fazer.

Nikolaj Degn Bramner
Chief Business Development Officer

Anställd sedan år	2021
Född / Nationalitet	1982 / Dansk
Utbildning	BSc International affärsekonomi, Köpenhamns Handelshögskola, MSc International finans, HEC Paris
Tidigare erfarenhet	Nikolaj leder affärsutvecklingsteamet och har en bakgrund inom ideutgivarens formation, private equity och strategi från Bain and Company, Goldman Sachs och Maersk.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A9632F6E0

20240715030944

Styrning, risk och regelefterlevnad

Heimstaden åtar sig hög standard inom bolagsstyrning, riskhantering och efterlevnad. Vår centraliserade Governance, Risk, and Compliance-funktion (GRC) utvecklar och övervakar bolagets policyramverk samt risk- och efterlevnadsverktyg.

GRC-funktionen är ansvarig för följande:

- Utveckling, implementering och ägandeskap av uppförandekoden på uppdrag av styrelsen
- Etablering, implementering och uppföljning av en gemensam och förenklad koncernpolicyram för bolaget
- Planering, genomförande och uppföljning av ett Compliance Management System bestående av relevanta element och uppgifter för länderna att anta
- Relevanta utbildningar och medvetenhet inom GRC
- Deltagande i relevanta projekt relaterade till GRC
- Implementera och följa upp verktyg, rapportering och processer för risk och efterlevnad gentemot ledning och styrelse

Hösten 2022 godkände styrelsen en uppdaterad uppförandekod baserad på bolagets värderingar och åtagande om etisk affärspraxis. Uppförandekoden är kompletterad med detaljerade policys, manualer, riktlinjer och rutiner – alla tillgängliga på intranätet, i koncernens HR-system och integrerade i personalhandböckerna. Tillsammans utgör dessa dokument vårt vägledande ramverk i det dagliga arbetet.

Styrelsen ansvarar för och godkänner uppförandekoden. Under 2023 genomfördes ett formellt godkännande av uppförandekoden för alla anställda, som 98,6% undertecknat. En obligatorisk kurs om antikorruption lanserades på Internationella Antikorruptionsdagen tillsammans med uppdaterad policy och manual.

Vi förväntar oss att våra affärspartners följer en etisk standard som är förenliga med våra egna, och de förväntas underteckna våra principer för affärspartners när de ingår avtal med oss.

Heimstaden kommer fortsätta arbeta med att förbättra det styrande ramverket. Brott mot uppförandekoden eller styrande dokument bör rapporteras genom visselblåsarfunktionen på vår webbplats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D9C54B48B9E5AC7A6938F6E0

202407150309S

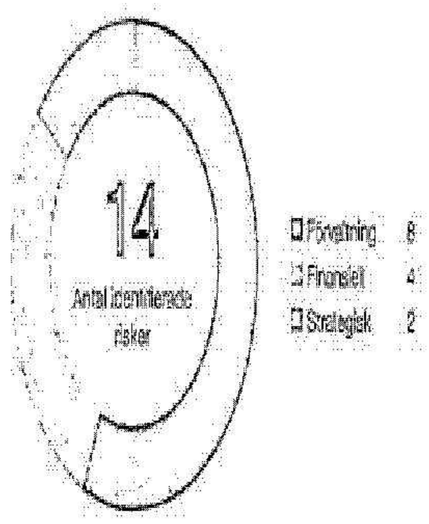
Riskhantering

Heimstaden är exponerad för en rad olika risker som kan påverka verksamheten, vilket gör det av avgörande betydelse att ha ett omfattande riskhanteringsprogram för att optimera risk/avkastningsbalansen.

Vi prioriterar och integrerar riskhantering i den dagliga verksamheten som en pågående, kontinuerlig process. Under 2023 förbättrade vi riskhanteringsramverket genom att införa nya kategorier och underkategorier. Denna uppdatering betonar tydligare och mer specificerade åtgärder för riskminimering, där framsteg nu mäts som procentandel av skuldförfall. Kvartalsvisa affärsöversiktsrapporter inkluderar nu matriser som visar på risker, kommentarer och de senaste uppdateringarna om åtgärdsåtgärder.

Riskhanteringsfunktionen konsoliderar och analyserar risker över våra olika marknader inom den verkställande GRC- och Internkontrollskommittén. Identifierade risker, riskåtgärder och riskprocesser presenteras för den verkställande ledningen. Under 2023 delades vår uppdaterade riskpolicy med landsorganisationerna. Den fastställer huvudprinciperna för omfattande riskhantering och säkerställer utvärdering och mätning av förutsägbara risker som påverkar verksamheten och våra ambitioner. Cheferna är skyldiga att ta ansvar för riskhanteringen inom sina områden och införliva den i den dagliga verksamheten. Ledningsgrupperna på landsnivå har i uppgift att kvartalsvis uppdatera riskregistret, rapportera nya risker och status för riskreducerande åtgärder, och därigenom nära anpassa riskhanteringen med befintliga affärsoperationer.

Antal risker per riskkategori



Finansiella risker

Refinansiering

Refinansieringsrisken innebär att säkra fördelaktiga villkor på lånemarknaderna, inklusive kapitalmarknaderna, bankfinansiering eller alternativa kreditkällor, för Heimstaden skuldportfölj/refinansiering. I linje med aktuella marknadsförhållanden. Vi har etablerat en omfattande finansiell modell för vår verksamhet där betydande fokus ägnas åt dess skuldinstrument, liksom påverkan av att refinansiera dessa instrument. Detta möjliggör känslighetsanalys av flera nyckeltal (KPIer) i realtid, inklusive skuldförbindelser, vilket säkerställer att vi är väl informerade i förväg om någon KPI riskerar att överskridas.

Vår finanspolicy fastställer nivån på viktiga kreditkvoter, vilket inkluderar hävstångströsklar, genomsnittlig löptid, maximalt belopp för förfall under ett givet år och miniminivåer. I en utmanande makromiljö med högre refinansieringsrisk övervakar Heimstaden finansiella förpliktelser, likvida medel och outnyttjade kallor till likviditet. Vi förbereder oss för ansvarsfull skuldhantering och säkerställer kontinuerligt att nödvändiga åtgärder vidtas. För mer information om räntenisker, se not 6.2 Finansiella risker i avsnittet som behandlar finansiell information.

Valutarisk

Heimstaden Bostad äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan. Valutaförändringar kan resultera i redovisningsmässig volatilitet i våra kvartalsrapporter, vilket potentiellt kan påverka viktiga kreditrelationer negativt och leda till press på kreditbetyget om finansieringsvalutan inte matchar tillgångsvaluten. Vår policy är främst att finansiera investeringar i lokal valuta (i den utsträckning det är finansiellt motiverat), vilket ger ett naturligt skydd mot valutaförändringar på konsoliderad nivå.

Värderingsrisk (Nedgång i fastighetsvärde)

Sjunkande fastighetsvärden har haft påverkan på Heimstaden kreditbetyg, vilket i september 2023 resulterade i en nedgradering från Fitch från BB+ till BB med avseende för sänkning för Heimstaden och i december nedgraderade S&P Heimstaden Bostad till BBB- med en negativ utsikt.

Risken för värdefall ökade vid början av året och värdefall realiserades under hela 2023, men minskade under andra halvåret 2023 för merparten av marknaderna, vilket ger en mer positiv utsikt för 2024. För att hantera och balansera denna risk har bolaget en diversifierad fastighetsportfölj över flera länder, där ingen marknad överstiger 20% av GAV (gross asset value), och regionala områden med stabila ekonomier och gynnsamma demografier. Fastighetsportföljen värderas vid varje kvartal av välrenommerade tredjeparts värderare.

Investeringsrisk

Nya fastighetsförvärv kan medföra olika risker relaterade till juridiska, finansiella, skattemässiga och tekniska perspektiv. Dessutom kan fusioner av hela bolag resultera i ytterligare bolagsspecifika risker efter avslutad affär. Heimstaden har tillgång till ett skickligt investeringsteam med lokal närvaro på samtliga marknader, som besitter betydande erfarenhet inom fastighetstransaktioner och företagsförvärv. Alla förvärv är föremål för sedvanlig due diligence (DD) från juridiskt, finansiellt, skattemässigt, hållbarhets- och tekniskt perspektiv.

Tredjeparts experts används frekvent för att ge rådgivning i de olika momenten i transaktionsprocesser, såsom strukturering, juridik, skatt och tekniska faktorer. När det är nödvändigt och/eller möjligt kan en garanti- och ansvarsförsäkring ingå som en del i förvärvet för att minska risken för potentiella avtalsbrott och garantikrav i ett senare skede. Denna risk hade lägre sannolikhet och påverkan 2023 då bolaget minskade investeringsaktiviteten avsevärt.

Strategiska risker

Regulatoriska förändringar/miljö

Heimstaden exponering för regulatoriska förändringar relaterar huvudsakligen till politiska agendor eller som en naturlig utveckling av bostadsmarknaderna. Dessa förändringar kan relatera till ett brett spektrum av lagstiftning, såsom bostadslagar, skatter och moms, och kan långsiktigt ha både en positiv och negativ påverkan på fastighetsvärdena, förvaltningen eller det finansiella resultatet. Vår lokala interna driftorganisation bidrar till djup kunskap om varje marknad och vi övervakar kontinuerligt förändringar i respektive regulatorisk miljö. Vi upprätthåller aktiv dialog med beslutsfattare och andra intressenter. Vad som diskuteras och föreslås varierar mellan länderna, men med

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841SD9C54B46BE5AC7A863BF6E0

202407150309

ökad fokus på levnadskostnader, vilket har blivit mer relevant de senaste åren.

Negativ medieuppmärksamhet

Betydande negativ mediebevakning utgör en risk för vårt anseende och förtroendet hos viktiga intressenter och kan potentiellt skada relationer med ägare, banker, obligationsinnehavare, leverantörer, anställda och rekryteringsinsatser. Vi har implementerat en intressenthanteringsplan med regelbunden kommunikation till nyckelintressenter samt tillhandahåller regelbunden kommunikation till alla anställda. Den externa kommunikationsstrategin revideras regelbundet för att bemöta omnämnande i media.,

Operativa risker

Ökad personalomsättning

Förlusten av personer i ledande ställning eller andra nyckelpositioner, utgör en risk för verksamheten och dess lönsamhet. För att hantera denna risk tillämpar vi en strukturerad successionsplanering för nyckelpositioner, interim som långsiktiga, samt kontrollerar kontinuerligt anställdas nöjdhet och de underliggande orsakerna till personalomsättning. Vi erbjuder anställda utvecklingsmöjligheter via en delad lärplattform, mentorskap och olika ledarskaps- och personalutbildningar. Vi är en arbetsgivare med lika möjligheter och har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier. För att säkerställa konkurrenskraftig ersättning jämför vi årligen löner med hjälp av Mercer-data. Detta vägleder lönaintervallet vid anställningar, rolländringar och internationella övergångar samt tillhandahåller lönedifferensanalyser mellan könen. Under 2023 lanserade vi också en centraliserad rekryteringsfunktion för att effektivisera rekryteringen och snabbt få tillgång till passiv talang. 2024 är fokus på att utvärdera och utöka den centraliserade rekryteringen, förbättra insatserna för mångfald, inkludering och tillhörighet i syfte att minska partiskhet och stödja arbetsmöjligheter samt att implementera specifika åtgärder för hälsa och välbefinnande för att öka engagemang och motivation samtidigt som sjukdomar förebyggas.

Ny strategisk riktning - privatisering

Vårt historiska fokus på stark tillväxt kan komma i konflikt med den nuvarande strategin för privatisering och potentiell nedtrappning på specifika marknader. Denna förändring medför risker för arbetsstyrkan, inklusive minskad motivation, ökad personalomsättning och utmaningar med att attrahera nya talanger. Det finns också en risk för ökad s.k. passiv avgång på grund av denna nya strategiska riktning.

Komplex bolagsstruktur

Vår organisationsstruktur kan uppfattas som komplex och kan medföra en risk för subkulturer och suboptimering, vilket kan leda till fokus på aktiviteter som inte skapar ett affärsvärde. För att lindra detta har en uppdelning mellan investering och förvaltning genomförts, med planerade åtgärder för 2024, inklusive fokus på processeffektivitet och etablering av en delad serviceorganisation för effektiv tvärorganisatorisk support och korrekt kostnadsallokering.

Cybersäkerhet

Cyberattacker kan leda till dataintrång, operationella störningar och ransomware-incidenter som kan ha negativ inverkan på vår verksamhet, finansiella resultat och anseende. Vi har implementerat flera skyddsnivåer, såsom tvåfaktorsautentisering, externt säkerhetscenter öppet dygnet runt för övervakning och support, brandväggar, antivirusprogram och backupsystem. Vi håller på att implementera en centraliserad molnbaserad policy för datacenter och cybersäkerhet. Under 2023 implementerades en IT-säkerhetspolicy och -manual för att säkerställa ett strukturerat arbetssätt och för att behandla ämnen som årlig säkerhetsutbildning av anställda, återkommande användning av s.k. white hat-hackare, katastrofåterhämtning och liknande.

Integritet/GDPR

Bristfällig efterlevnad av dataskyddslagar, inklusive den allmänna dataskyddsförordningen (GDPR), kan potentiellt sett leda till betydande bötesbelopp, skadat anseende och kränkning av hyresgäster och anställdas integritet. För att hantera denna risk säkerställer vi konsekvent individens integritet och följer dataskyddslagar. Våra åtgärder för att hantera denna risk inkluderar att använda moderna systemplattformar, såsom HR-system, och tillhandahålla obligatorisk GDPR-utbildning för att öka anställdas kompetens och medvetenhet. En uppdaterad integritetspolicy och manual kommer att införas under första kvartalet 2024.

Relevans för framtida hyresgäster

I dagens digitala samhälle är tillgänglighet avgörande. För att förhindra missnöje, högre vakans eller ökad omsättning prioriterar vi proaktiv kundservice, fastighetsförvaltning och närvaro på plats. En kontinuerlig personalisering av tjänster och kommunikation är väsentlig för att bibehålla relevans.

För att uppnå detta är vår fullt integrerade operativa plattform i linje med en kundcentrerad filosofi, förankrad i vår strategi, våra värderingar och våra mål. Vi övervakar kontinuerligt hyresmarknaderna, samarbetar med hyresgästföreningar och genomför årliga kundundersökningar i samtliga länder. Dessutom investerar vi i löpande förbättringar av interna digitala kundservicesplattformar för hyresgästengagemang och effektiv kommunikation. Läs mer om vår kundcentrerade strategi på sidorna 166 i denna rapport.

Mutor & korruption

Misslyckande med att verka inom normen för företagsansvar kan medföra betydande skada på vårt anseende och verksamhet, vilket ökar risken för att förlora hyresgäster och strategiska investerare, samt leda till ekonomiska förluster i form av böter eller straff. Vi tillämpar en hög etisk standard och integritet genom hela bolaget med nolltolerans för all form av korruption, bedrägeri, mutbrott eller hot, och har utvecklat ett efterlevnadssystem som omfattar en uppförandekod, principer för affärspartners och olika policys och manualer. Obligatoriska utbildningsprogram inom relevanta områden genomförs regelbundet för att öka medvetenheten över hela koncernen. Ett nytt utbildningsprogram mot mutor och korruption togs fram och implementerades under 2023 som en del av de obligatoriska kurserna. Alla anställda undertecknade uppförandekoden som en specifik uppgift för 2023.

Miljö och klimat

Den alltmer komplexa riskbilden relaterad till ESG, tillsammans med integreringen av hållbarhet i den dagliga verksamheten, medför utmaningar i att övervaka och upprätthålla ansvarsfulla verksamhetsprinciper. Miljörelaterade risker, om de inte hanteras korrekt, kan påverka människor, fastigheter och förvaltning, vilket potentiellt kan påverka vårt anseende och lönsamhet. Misslyckande med att uppfylla ESG-kriterier från investerare kan också begränsa tillgången till kapital. Klimatförändringar medför väsentliga miljömässiga risker, såsom ökade energikostnader, böter, operationella påverkningar, störningar i leveranskedjan samt påverka vårt anseende negativt. På lång sikt finns risk för fastighetsskador, nödåtgärder, minskade fastighetsvärden och högre försäkringskostnader. För att minimera dessa risker har vi antagit en omfattande ESG-strategi, där hållbarhet integreras i det dagliga arbetet och ambitiösa, vetenskapligt baserade klimatmål sätts i linje med Parisavtalets 1,5-graders mål. Ytterligare detaljer om klimatrisker finns på sida 146 i denna rapport. Vi har utvecklat en metodik för att genomföra klimatrisk- och sårbarhetsbedömningar (CRVA) på fastighetsnivå, och CRVA-processen omfattar tre faser: Bedömning av fastighetens exponering, bedöma fastighetens sårbarhet och genomföra anpassningsåtgärder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150309?

Intern kontroll

Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer bolagets organisationsstruktur med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Policys, manualer, riktlinjer och instruktioner utgör vårt ramverk för intern kontroll. Vi fortsätter vårt åtagande för en stark intern kontroll genom att stärka vårt styrningsramverk.

Intern kontroll över finansiell rapportering

Regelbunden övervakning, kombinerat med nära samarbete med bolagets revisorer, samt kontroll och övervakning som genomförs genom årlig revision och kvartalsvisa granskningar, säkerställer korrekt rapportering.

För att säkerställa kvaliteten på finansiell rapportering tillämpar bolaget flera interna kontroller, såsom finanspolicyer, inlyg och auktorisationsförfaranden samt åtskillnad av uppgifter.

När det gäller finansiell rapportering bedöms riskerna främst komma från materiella fel som kan uppstå i rapporteringen av bolagets finansiella resultat. Styrelsen ansvarar för att identifiera och hantera betydande finansiella risker och risker för fel i finansiell rapportering.

Styrelsen granskar varje delårsrapport och diskuterar dess innehåll med de högre cheferna och, vid behov, med bolagets revisorer.

Styrelsen har fastställt en förhandsprincip som styr engagemanget av Heimstadens primära externa revisorer för revision och icke-revisionsrelaterade tjänster till Heimstaden eller någon enhet inom gruppen. Enligt denna förhandsprincip har revisionskommittén definierat och förhandsbeviljat undiskategorier av revisions- och icke-revisionsrelaterade tjänster.

Revisionskommitténs förhandsgodkända policy inkluderar årliga monetära ramar för följande tjänstekategorier:

- Revision
- Revisionsrelaterade
- Skatt
- Övriga - inte relaterade till finansiell revision och skatt

Heimstaden har etablerat en visselblåsarfunktion som kan nås anonymt.

Intern kontroll över verksamheten

Heimstaden utför flera kontrollaktiviteter för att säkerställa intern kontroll över vår verksamhet. Viktiga policys och manualer har etablerats för att säkerställa verksamheten i linje med våra värderingar och är utformade för att hantera betydande risker relaterade till vår verksamhet. Kontrollaktiviteter finns både på övergripande och detaljnivå inom koncernen. Till exempel förbereds månatlig ledningsrapportering och granskas av affärsenhets- och funktionschefer samt controllers.

Finansfunktionen har regelbunden kontakt med affärsenheternas chefer för att diskutera operativa och finansiella frågor och för att verifiera att processer följs och utvecklas. Styrelsen övervakar verksamheten genom regelbunden rapportering, där VD:n kommenterar utvecklingen av verksamheten, vinsten och den finansiella ställningen. Nödvändiga åtgärder och aktiviteter genomförs med syfte att stärka och effektivisera de interna kontrollerna. Interna kontroller över verksamheten övervakas regelbundet. Detta sker huvudsakligen i form av rapportering av avvikelser jämfört med budget/prognos, samt månatlig operativ rapportering och affärsöversyner.

Insiderpolicy

Insiderpolicyn innehåller riktlinjer för hantering och kommunikation av insiderinformation samt andra externa informationsåtaganden. Kommunikationen ska vara långsiktig och förenlig med Heimstadens varumärke, vision, affärsidé, strategier, mål och värderingar. Dessutom ska kommunikationen vara transparent, faktamässig, välstrukturerad och väl planerad. Heimstaden ska tillhandahålla korrekt, relevant och tydlig information i enlighet med gällande lagar och föreskrifter.

Intern kontroll och styrningsaktiviteter

Under 2023 fokuserade vi på att etablera GRC-ramverket för dotterbolaget Heimstaden Bostad. Under 2024 kommer fokus ligga på utvecklingen av ett GRC-ramverk för Heimstaden som ett fristående bolag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA6415D6C54B488BE8ESAC7A6638F8E0

2024071503098

Finansiell flerårsöversikt

miljoner SEK	2023	2022[1]	2021[1]	2020[1]	2019[1]
Rapport över totalresultat					
Hyresintäkter	15 253	13 204	9 027	6 800	4 663
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 750	1 229	668	392	–
Fastighetskostnader	-6 725	-5 935	-4 110	-3 125	-2 136
Driftsnetto	10 276	8 497	5 575	3 867	2 725
Centrala administrationskostnader	-877	-724	-417	-229	-172
Övriga rörelseintäkter	302	265	11	57	27
Övriga rörelsekostnader	-467	-282	-2 343	-2	-46
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	235	9	109	10	–
Resultat före justeringar av verkligt värde	9 670	7 786	2 935	3 703	2 534
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-31 061	-4 228	21 903	7 977	6 517
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	25	402	-2	168	–
Rörelseresultat	-21 366	3 956	24 727	11 859	9 051
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-884	409	326	55	196
Nedskrivning av goodwill	-1 059	–	–	–	–
Ränteintäkter	384	342	162	99	57
Räntekostnader	-5 759	-3 253	-1 725	-1 371	-1 152
Valutakursdifferenser	397	-7 257	-69	400	-133
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-1 173	1 115	819	-178	-107
Övriga finansiella kostnader	461	-2 307	-52	-224	-209
Resultat före skatt	-29 008	-6 995	24 184	10 640	7 702
Inkomstskatt	-483	-842	-501	-395	-259
Uppskjuten skatt	4 171	2 028	-4 691	-1 892	-1 443
Periodens resultat	-25 300	-5 809	19 003	8 353	6 001
Avyttring avvecklad verksamhet	-256	–	–	–	–
Övrigt totalresultat:					
Omräkningsdifferenser	-1 799	13 866	3 640	-4 493	432
Periodens totalresultat	-27 355	8 056	22 643	3 860	6 433
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar lokalyta, tusen kvm	11 352	10 943	8 465	6 461	3 582
Överskottsgrad, %	67,4	64,4	61,8	58,6	56,0

[1] Jämförelsetalen har justerats, se Not 1.

miljoner SEK	2023	2022	2021	2020	2019
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	320 597	351 337	305 868	145 053	113 719
Övriga anläggningstillgångar	29 584	33 050	26 116	1 560	1 914
Omsättningstillgångar	16 817	19 716	23 946	14 698	12 974
Summa tillgångar	367 008	404 103	355 724	161 310	128 606
Eget kapital	137 929	168 807	147 063	76 166	59 942
Uppskjutna skatteskulder	19 729	24 462	23 252	5 446	3 640
Övriga långfristiga skulder	184 776	187 638	149 924	69 169	57 771
Kortfristiga skulder	24 574	23 195	35 455	10 529	7 254
Summa skulder och eget kapital	367 008	404 103	355 724	161 310	128 606
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde	1 016	-9 797	8 257	546	5 853
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,8	2,8	8,2	2,8	2,4
Nettobelåningsgrad (LTV), %	56,9	53,6	51,0	44,4	45,1
Genomsnittlig ränta på utestående skuld, %	3,2	2,1	1,3	1,8	1,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	7,7	8,0	8,4	10,1	10,1

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150C54B1BB9E5AC7A6638F5E0

202407150309

Finansiell information

Koncernredovisning och noter

Koncernens rapport över totalresultat 40
Koncernens balansräkning 41
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 42
Koncernens kassaflödesanalys 43
Koncernens redovisningsprinciper och noter 44

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper 44
1.1 Allmän information om bolaget 44
1.2 Övergripande redovisningsprinciper 44
1.3 Bedömningar och uppskattningar 45
1.4 Nya redovisningsprinciper 45

2. Intäkter och kostnader 47
2.1 Segmentredovisning 47
2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster 50
2.3 Fastighetskostnader 51
2.4 Övriga rörelseintäkter 51
2.5 Övriga rörelsekostnader 51
2.6 Ersättning anställda och ledande befattningshavare 52
2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter 53
2.8 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter 53
2.9 Värdeförändring finansiella derivatinstrument 54
2.10 Finansiella intäkter och kostnader 54
2.11 Inkomstskatt 54
2.12 Övrigt totalresultat 55

3. Anläggningstillgångar 56
3.1 Förvaltningsfastigheter 56
3.2 Goodwill och immateriella tillgångar 60
3.3 Maskiner och inventarier 61
3.4 Andelar i intresseföretag och joint ventures 62
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar 64

4. Omsättningstillgångar 65
4.1 Exploateringsfastigheter 65
4.2 Hyres- och kundfordringar 65
4.3 Övriga kortfristiga fordringar 66
4.4 Förutbetalda kostnader 66
4.5 Likvida medel 66
4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys 66

5. Eget kapital 67

6. Kapitalstruktur och finansiella poster 68
6.1 Finansiella instrument 68
6.2 Finansiella risker 70
6.3 Räntebärande skulder 72
6.4 Kapitalstruktur 75
6.5 Leasing 75

7. Övriga skulder 77
7.1 Uppskjuten skatt 77
7.2 Övriga skulder 78
7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 78

8. Övriga upplysningar 79
8.1 Upplysningar om närstående 79
8.2 Ställda säkerheter 80
8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden 80
8.4 Händelser efter rapportperiodens slut 80

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Resultaträkning 81
Rapport över totalresultat 81
Balansräkning 82
Rapporter över förändringar i eget kapital 83
Kassaflödesanalys 84
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter 85

1. Redovisningsprinciper 85
2. Intäkter och kostnader 86
3. Tillgångar 88
4. Eget kapital 89
5. Kapitalstruktur och finansiella poster 90
6. Övriga skulder 91
7. Övriga upplysningar 92

Förslag till vinstdisposition 94
Undertecknande 95
Revisionsberättelse 96
Alternativa nyckeltal 99
Heimstaden AB Fristående Finansiellt Nyckeltal 101
Kvartalsmässig finansiell information 104

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84156D6C54B4B89E5AC7A6638F6E0

202407150310O

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2023	2022[1]
Hyresintäkter	2:1, 2:2	15 253	13 204
Serviceintäkter som debiteras av hyresgäster	2:1, 2:2	1 750	1 229
Fastighetskostnader	2:1, 2:3, 2:5	-6 726	-5 935
Driftsnetto		10 278	8 497
Centrala administrationskostnader	2:6	-677	-724
Övriga rörelseintäkter	2:4	302	265
Övriga rörelsekostnader	2:5	-467	-282
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2:7	235	9
Resultat före justeringar av verkligt värde		9 670	7 786
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2:1, 2:8, 3:1	-31 081	-4 223
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	2:1, 4:1	25	402
Rörelseresultat		-21 386	3 965
Andel av resultat i intresseföretag och joint ventures	3:4	-864	409
Nedskrivning av goodwill	3:2	-1 058	-
Ränteintäkter	2:10	384	342
Räntekostnader	2:10	-5 759	-3 253
Valutakursdifferenser	2:10	387	-7 257
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2:9	-1 173	1 115
Övriga finansiella kostnader	6:1	461	-2 307
Resultat före skatt		-29 008	-6 995
Inkomstskatt	2:11	-463	-842
Uppskjuten skatt	2:11	4 171	2 028
Periodens resultat		-25 300	-5 809
Avyttring av affärsenhet[2]	8:1	-268	-
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser	2:12	-1 799	13 865
Periodens totalresultat		-27 355	8 056
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-15 171	-4 626
Innehav utan bestämmande inflytande		-10 396	-1 182
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-16 360	3 594
Innehav utan bestämmande inflytande		-10 995	4 462

[1] Jämförelsetalen har justerats, se not 1.
[2] Avvecklad verksamhet se not 8:1.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D5C54B4BBE5AC7A6638F6E0

20240715063101

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	320 607	351 397
Goodwill och immateriella tillgångar	3.2	15 839	16 914
Maskiner och inventarier	3.3, 6.5	346	396
Andelar i intresseföretag och joint ventures	3.4	8 702	9 756
Finansiella derivatinstrument	6.1	34	836
Uppskjutna skattefordringar	7.1	1 031	1 297
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3.5	9 528	9 865
Summa anläggningstillgångar		350 190	384 367
Exploateringsfastigheter	4.1	538	573
Hyres- och kundfordringar	4.2	229	405
Övriga omsättningstillgångar	4.3	1 637	5 011
Finansiella derivatinstrument	6.1	454	645
Förskottsbetalningar	4.4	1 155	1 765
Likvida medel	4.5	12 492	11 322
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	3.1	294	-
Summa omsättningstillgångar		16 817	19 716
SUMMA TILLGÅNGAR		367 008	404 103

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		95	95
Övrigt tillskutet kapital		7 504	7 504
Hybridobligationer		7 974	7 974
Valutaomräkningsreserv		6 905	8 003
Balanserade vinstmedel		3 992	21 124
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5	25 770	44 098
Innehav utan bestämmande inflytande	5	112 160	124 711
Summa eget kapital	5	137 929	168 807
Räntebärande skulder	6.1, 6.2, 6.3	181 536	185 092
Leasingskulder	6.5	1 056	1 405
Finansiella derivatinstrument	6.1	461	51
Uppskjutna skatteskulder	7.1	19 729	24 453
Övriga finansiella skulder		1 663	1 100
Summa långfristiga skulder		204 505	212 101
Räntebärande skulder	6.3	19 868	14 418
Leasingskulder	6.5	86	90
Leverantörsskulder		860	928
Övriga skulder	7.2	992	4 737
Finansiella derivatinstrument	6.1	-	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7.3	2 866	2 946
Summa kortfristiga skulder		24 574	23 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		367 008	404 103

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4889E5AC7A6638F6E0

202407150310 2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Not	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligationer	Valuta-omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01		95	7 540	7 374	-221	27 013	41 801	105 284	147 093
Periodens resultat		-	-	329	-	-4 957	-4 628	-1 152	-5 809
Valutakursdifferenser	2,12	-	-	-	8 222	-	8 222	5 644	13 866
Årets resultat/totalresultat		-	-	329	8 222	-4 957	3 594	4 492	8 056
Nyemission		-	-	-	-	-	-	14 646	14 646
Emissionskostnad		-	-36	-	-	-	-36	-	-36
Återköp hybridobligationer	5	-	-	-	-	-	-	-7 644	-7 644
Utdelning	5	-	-	-329	-	-117	-446	-12 464	-12 910
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-374	-374	3 607	3 233
Emissionskostnad		-	-	-	-	-441	-441	16 809	16 368
Summa transaktioner med bolagets ägare		-	-36	-329	-	-932	-1 297	14 956	13 658
Eget kapital, 2022-12-31	5	95	7 504	7 374	8 001	21 124	44 098	124 711	168 808
Ingående balans 2023-01-01		94	7 504	7 374	8 001	21 124	44 908	124 711	168 808
Periodens resultat		-	-	627	-	-15 798	-15 171	-10 386	-25 556
Valutakursdifferenser	2,12	-	-	-	-1 189	-	-1 189	-608	-1 796
Årets resultat/totalresultat		-	-	627	-1 189	-15 798	-16 360	-10 995	-27 355
Nyemission		-	-	-	-	-	-	1 942	1 942
Emissionskostnad		-	-	-	-	-	-	-6	-6
Återköp hybridobligationer	5	-	-	-	-	8	8	-71	-63
Utdelning	5	-	-	-627	-	-1 617	-2 245	-6 724	-7 369
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	1 112	1 112	1 461	2 573
Summa transaktioner med bolagets ägare		-	-	-627	-	-497	-1 124	-2 399	-3 523
Eget kapital, 2023-12-31	5	95	7 504	7 374	6 812	4 828	26 614	111 317	137 929

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A9638F6E0

20240715031103

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-29 028	-5 895
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2.1, 2.8, 3.1	31 061	4 547
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	4.1	-25	-402
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.9	1 173	-883
Räntelntäkter	2.10	-384	-842
Räntekostnader	2.10	5 760	3 255
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	864	1 617
Övriga justeringar	4.6	-430	8 005
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		-215	-785
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		-1 417	-320
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 397	7 692
Betald ränta uppgår till		-5 722	-2 993
Erhållen ränta uppgår till		384	341
Betald inkomstskatt		-940	-1 001
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		1 119	4 039

miljoner SEK	Not	2023	2022
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltnings- och exploateringsfastigheter		-2 173	-11 292
Försäljning av affärsenhet	6.1	1 492	-
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter	3.1, 4.1	-3 432	-9 745
Försäljning av förvaltningsfastigheter	2.7	2 622	664
Erlagd handpenning för avtalade förvärv		322	-671
Transaktioner i intressebolag och joint ventures	3.4, 3.5	807	-335
Förvärv av maskiner och inventarier	3.3	-68	-47
Förvärv av mjukvara		-58	-
Börsnoterade aktieinvesteringar	3.5, 6.1	-	-4 474
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		-627	-
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		-6 115	-25 992
Finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder	6.3	35 596	50 579
Återbetalning av räntebärande skulder	6.3	-29 610	-44 339
Utbetalad utdelning	5	-5 094	-395
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande	5	-7 045	14 338
Återköp av hybridobligationer	5	-58	-7 100
Återbetalningar på hybridkapital	5	-1 468	-1 269
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten		-567	-217
Avveckling av finansiella instrument		176	230
Transaktionskostnader vid emission av nybridkapital		-6	-36
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		6 013	11 744
Nettoförändringar i likvida medel		1 016	-9 788
Likvida medel vid periodens början		11 322	20 466
Valutakursförändring i likvida medel		153	624
Likvida medel vid periodens slut		12 492	11 322

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

20240715103104

Koncernens redovisningsprinciper och noter

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

1.1 Allmän information om bolaget

Helmstaden AB (publ), org.nr 556670-0456, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö, på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö. Helmstadens verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

1.2 Övergripande redovisningsprinciper

Grund för upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Denna avsnitt ger en sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Detta avsnitt måste läsas i samband med de specifika noterna som också inkluderar väsentliga redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen godkändes av styrelsen den 26 februari 2024 och kommer att föreslås för fastställande på årsstämman den 4 april 2024.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor och avrundas till närmaste miljon. Summeringar och procentital som redovisas i de finansiella rapporterna går därmed inte alltid jämnt upp med de summor som redovisas.

Koncernredovisningen har upprättats med antagandet om fortsatt drift, applicerat med historiska anskaffningskostnader, förutom vad gäller värderingen av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka värderas till verkligt värde.

Helmstaden redovisar tillgångar och skulder i balansräkningen baserat på långfristig/kortfristig klassificering.

Helmstaden presenterar intäkter och kostnader i rapport över totalresultat utifrån deras funktion.

Konsolidering

Dotterbolag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Helmstaden och avkonsolideras från det datum då kontrollen upphör. Alla Helmstadens dotterbolag har 31 december som räkenskapsår. Nyförvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras till den 31 december så snart som möjligt. Dotterbolagens redovisningsprinciper ändras vid behov för att säkerställa konsekvent användande.

Koncerninterna transaktioner, saldon och orealiserade vinster eller förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras.

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som aktietransaktioner. Skillnaden mellan det verkliga värdet på en betald ersättning och den relevanta förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar redovisas i eget kapital. Vinster eller förluster vid avyttringar till innehav utan bestämmande inflytande redovisas också mot eget kapital.

När Helmstaden upphör att ha kontroll, värderas eventuellt kvarvarande andel i företaget till dess verkliga värde vid tidpunkten då kontrollen upphör, med förändring av redovisat värde redovisat i koncernens rapport över totalresultat. Verkligt värde är det initialt redovisade värdet. I syfte att därefter redovisa den ägarandelen som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Dessutom redovisas alla belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende den enheten som om Helmstaden direkt hade avyttrat tillhörande tillgångar eller skulder. Detta innebär att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till periodens resultat.

Innehav utan bestämmande inflytande i dotterbolagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital samt i balansräkningen.

Tillgångsförvärv, rörelseförvärv och goodwill

När ett fastighetsförvärv görs, antingen via bolagsförvärv eller på annat sätt, gör ledningen en bedömning av substansen av tillgångarna och aktiviteten i det förvärvade bolaget för att avgöra om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Företag kan välja att utföra ett "koncentrationstest" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej. För mer information angående bedömningar och uppskattningar se Not 1.3.

Rörelseförvärv och goodwill

Helmstaden fastställer att det har förvärvats ett företag när den förvärvade uppsättningen aktiviteter och tillgångar inkluderar indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Processen anses vara väsentlig om den är avgörande för förmågan att fortsätta producera utdata och de förvärvade resurserna inkluderar en organiserad arbetskraft med motsvarande färdigheter, kunskap eller erfarenhet för att utföra den processen eller om den bidrar väsentligt till förmågan att fortsätta producera utdata och anses vara unik eller svårersatt eller inte kan ersättas utan betydande kostnad, ansträngning eller fördröjning i förmågan att fortsätta producera utdata.

Goodwill värderas initialt till anskaffningsvärde (som överstiger summan av den överförda ersättningen och det belopp som redovisas för innehav utan bestämmande inflytande och eventuell tidigare ränta som innehas över förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder).

Efter första redovisningen värderas goodwill till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. I syfte att testa nedskrivningsbehov fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv från förvärvstidpunkten till var och en av Helmstadens kassagenererande enheter (KGE) som förväntas dra nytta av sammanslagningen, oavsett om andra tillgångar eller skulder av förvärvet tilldelas dessa enheter. Om goodwill har allokerats till en KGE och en del av verksamheten inom den enheten avyttras, inkluderas den goodwill som är förknippad med den avyttrade verksamheten i det redovisade värdet av verksamheten vid bestämning av vinst eller förlust vid avyttring. Goodwill som avyttras under dessa omständigheter mäts utifrån de relativa värdena för den avyttrade verksamheten och dess del av KGE.

Tillgångsförvärv

För förvärv av ett företag som inte betraktas som ett rörelseförvärv fördelar Helmstaden kostnaden mellan de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Sådana transaktioner eller händelser ger inte upphov till goodwill.

Koncernen redovisar endast identifierbara tillgångar och skulder. Eventuell uppskjuten skatt omfattas av undantaget från initial redovisning i enlighet med IAS 12.

Utländsk valuta

Koncernens finansiella rapporter redovisas i SEK, som också är moderbolagets funktionella valuta. Vid avyttring av en utländsk verksamhet omklassificeras komponenten för övrigt totalresultat

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA641509C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150510S

som hänför sig till den specifika utländska verksamheten till vinst eller förlust.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen.

Inkomster och utgifter i en utländsk verksamhet översätts till funktionell valuta till en genomsnittlig kurs som representerar en approximation av de rådande växelkurserna vid datumet för varje transaktion. Omvärderingsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat.

Vinster och förluster vid valutakursomräkning av monetära tillgångar och skulder redovisas på raden valutakursdifferenser i koncernens rapport över totalresultat.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke monetära poster som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till den valutakurs som rådde vid transaktionstillfället och icke monetära poster som redovisas till verkliga värden omräknas till den valutakurs som rådde vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser har upprättats enligt indirekt metod i enlighet med IAS 7. Det innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar samt intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamhet.

1.3 Bedömningar och uppskattningar

Ledningen gör varje rapportperiod bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar resultaträkningen och balansräkningen. Dessa antaganden och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga.

Uppskattning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter
Fastighetsvärderingar är uppskattningar och är därmed föremål för en viss grad av bedömning vid deras bestämning. Värderingar erhålls från oberoende tredje parter, som utöver sitt professionella omdöme för sitt komma fram till sin värderingsåsikt. Ledningen utövar sitt omdöme när man bedömer noggrannheten och rimligheten av de värden som tillhandahålls av tredje part innan de antas, samt i förhållande till värderingen av tillgångar under konstruktion eller ombyggnad där interna antaganden om uteslutande kostnader och marginalavdrag krävs. Se Not 3.1 för mer information.

Nedskrivningstester för goodwill

Koncernen prövar varje år goodwill för nedskrivning i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i Not 3.2. Återvinningsvärden för CGU har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde. För dessa beräkningar tillämpar ledningen uppskattningar relaterade till nyckelantaganden. För de uppskattningar som görs, se Not 3.2.

Redovisning av förvärv eller tillgångsförvärv

En utvärdering görs om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Då gör ledningen bedömningar med avseende på tillämpningen av det valfria koncentrationstestet och innehållet i de förvärvade tillgångarna och verksamheten.

Om i stort sett hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna är hänförligt till en enskild tillgång (eller en grupp av liknande tillgångar) behandlas transaktionen som ett tillgångsförvärv.

För att avgöra om förvärvet är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv gör ledningen bedömningar av indata, processer och produktion av för förvärvade tillgångarna.

Allokering av köpeskilling

Koncernen upprättar en allokering av köpeskillingen för redovisningsyften genom att tillämpa förvärvsmetoden enligt IFRS 3.

Redovisning av förvärv innebär en hög grad av bedömning och uppskattning, mestadels med avseende på fördelningen av överskott och avdrag till tillgångar och skulder (nettotillgångar) vid allokeringen av köpeskillingen, samt justeringar av poster för anpassning till koncernens redovisningsprinciper. Justeringar av verkligt värde och resulterande goodwill presenteras i Not 3.2.

Klassificering av investeringar i intressebolag

När ledningen fastställer om Bolagets investering är ett intressebolag eller en aktieinvestering görs bedömningar avseende om det föreligger betydande inflytande. Se Not 3.4 för mer information.4 för mer information.

Klimatrisker

Koncernen beaktar klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden, där det är lämpligt. Denna bedömning inkluderar ett brett spektrum av möjliga effekter på gruppen på grund av både fysiska och övergångsrelaterade risker.

Även om koncernen tror att dess affärsmodell fortlarande kommer att vara livskraftig efter övergången till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp, beaktas klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden som ligger till grund för nedskrivningsbedömningar och värderingar till verkligt värde, bland annat, i de finansiella rapporterna. Trots att klimatrelaterade risker för närvarande kanske inte påverkar värdering väsentligt, övervakar koncernen noga relevanta förändringar och utvecklingar, inklusive ny klimatrelaterad lagstiftning.

Bland de största miljöriskerna finns de som är relaterade till klimatförändringar, inklusive direkta risker som ökade energikostnader och andra operativa konsekvenser, och indirekta risker som avkastt i leveranskedjan och inverkan på anseendet. Det finns också risker för skadade egendomar och/eller nödåtgärder, mestadels kopplade till klimatpåverkan, som kan leda till minskade fastighetsvärden och högre fastighetsförsäkringspriser, bland andra faktorer. För att säkerställa att insatserna för att minska vår klimatpåverkan är tillräckliga, har koncernen anslutit sig till Science-Based Targets-initiativet (SBTi). För att nå sina klimatmål till 2030 har Heimstaden utvecklat en klimatfärdplan med en detaljerad handlingsplan för varje land. Se sida 143 för mer information. Initiativen förväntas ha en positiv påverkan på Heimstaden's förvaltningsfastigheter, samt minska energi- och elkostnaderna för hyresgästerna.

Heimstaden har etablerat lokala klimatplaner i alla de länder där det verkar. Klimatpåverkan och klimatplaner på lokala marknader varierar på grund av skillnader i klimatpolitik, energimix, implementering av energideklarationer och skillnader i fastigheters energiprestanda. Övergången till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp skapar också möjligheter för Heimstaden. Genom att byta till förnybara energikällor, investera i förnybar elproduktion och fortsätta arbeta med energieffektivitet, cirkulär ekonomi och åtgärder för biologisk mångfald kommer vi att minska våra växthusgasutsläpp, och i många fall, våra driftskostnader. Samtidigt ökar vi antalet energieffektiva byggnader i portföljen och anpassar oss till klimatförändringarna.

Heimstaden kommer att fortsätta utvärdera långsiktiga klimatrisker och möjligheter, utveckla sin klimatrapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EUs taxonomi och fortsätta att göra klimatbedömningar av fastigheterna. Detta kommer att ge kunskap om vilka fastigheter som kan påverkas av ett förändrat klimat och samhälle, samt vad som krävs för att anpassa koncernens verksamhet för att hantera ett förändrat klimat. Detta är en viktig grund för beslut om nödvändiga klimatanpassningar samt affärsmöjligheter och för att förbli en relevant och attraktiv fastighetsägare på lång sikt. Klimatrelaterade projekt är en central del av Heimstadens hållbarhetsfokus, som täcker områden som investeringar i åtgärder för att mildra och anpassa sig till klimatförändringar, leverantörskedjehantering med ESG-fokus, ESG vid förvärv och tillgång till kapital. Den nuvarande och framtida fastighetsportföljen och investeringarna kommer att kontinuerligt övervakas och bedömas med avseende på klimatpåverkan.

1.4 Nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Definition av redovisningsuppskattningar - Ändringar i IAS 8
Ändringarna i IAS 8 klargör skillnaden mellan förändringar i uppskattningar och bedömningar, redovisningsprinciper samt felrättelser. Förändringarna klargör också hur enheter använder mättekniker och ineatser för att utveckla uppskattningar och bedömningar. Ändringarna har ingen inverkan på koncernens konsoliderade finansiella rapporter.

Offentliggörande av redovisningsprinciper - Ändringar i IAS 1 och IFRS Practice Statement 2
Ändringarna i IAS 1 och IFRS Practice Statement 2 Making Materi-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54E438BE5AC7A6636F9E0

20240715103106

ality Judgements ger vägledning och exempel för att hjälpa enheter att tillämpa väsentlighetsbedömningar på redovisningsprincipernas offentliggörande. Ändringarna syftar till att ge mer användbara upplysningar genom att ersätta kravet på att enheter ska offentliggöra sina 'betydande' redovisningsprinciper med ett krav på att offentliggöra sina 'väsentliga redovisningsprinciper och lägger till vägledning om hur enheter tillämpar begreppet väsentlighet vid beslut om redovisningsprincipernas offentliggörande. Ändringarna har haft en inverkan på koncernens offentliggörande av redovisningsprinciper, men inte på mätning, erkännande eller presentation av några poster i koncernens finansiella rapporter.

Försäkringsavtal IFRS 17

IFRS 17 Försäkringsavtal är en omfattande ny redovisningsstandard för försäkringskontrakt som täcker erkännande och mätning, presentation och redovisning. IFRS 17 ersätter IFRS 4 Försäkringsavtal. IFRS 17 gäller för alla typer av försäkringskontrakt (dvs liv, icke-liv, direktförsäkring och återförsäkring), oavsett vilken typ av enheter som utfärdar dem, samt för vissa garantier och finansiella instrument med diskretionära deltagarfunktioner, några undantag från omfattningen kommer att gälla. Det övergripande målet med IFRS 17 är att tillhandahålla en omfattande redovisningsmodell för försäkringskontrakt som är mer användbar och konsekvent för försäkringsgivare, som täcker alla relevanta redovisningsaspekter. IFRS 17 är baserad på en allmän modell, kompletterad med:

- En specifik anpassning för kontrakt med direkt deltagarfunktioner (den variabla avgiftsmodellen)
- Ett förenklat tillvägagångssätt (det premieallokeringsmetoden) främst för kortvariga kontrakt

Den nya standarden hade ingen påverkan på koncernens konsoliderade finansiella rapport.

Internationell skattereform - Pillar Two
Model Rules- Ändringar i IAS 12

Ändringarna i IAS 12 har införts som svar på OECD:s BEPS Pillar Two Rules och inkluderar:

- Ett obligatoriskt tillfälligt undantag för erkännande och offentliggörande av uppskjutna skatter som uppstår från den jurisdiktionella implementeringen av Pillar Two-modellreglerna; och
- Offentliggörandekrav för berörda enheter för att hjälpa användare av finansiella rapporter att bättre förstå en enhets exponering för Pillar Two inkomstskatter som uppstår från den lagstiftningen, särskilt före dess ikraftträdande.

Det obligatoriska tillfälliga undantaget - vars användning krävs att offentliggöras - gäller omedelbart. De återstående offentliggörandekraven gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 eller senare, men inte för några mellanliggande perioder som slutar den 31 december 2023 eller tidigare. Gruppen omfattas av de nya modellreglerna för Pillar Two. Ledningarna har bedömt att de omedelbara effekterna av de nya reglerna kommer att vara begränsade. Övergångsregler (safe-harbour) kan användas eftersom alla nuvarande verksamheter i gruppen är i territorier med en effektiv skattesats över tröskeln på 15%.

Inga andra standarder, ändringar eller tolkningar som gäller från räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 eller senare hade någon väsentlig inverkan på de konsoliderade finansiella rapporterna. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon materiell inverkan på de konsoliderade finansiella rapporterna.

Frivilliga ändringar av redovisningsprinciperna

Intresseföretag och joint ventures

Från och med den 1 januari 2023 har resultaträkningen omarbetats för att ge användaren av de konsoliderade finansiella rapporterna mer relevant information, inklusive relevanta och jämförbara delsummor. Andel av nettoresultat/förlustar från intresseföretag och joint ventures har omklassificerats från driftsresultat till resultat före skatt. Den reviderade presentationen har inte medfört någon inverkan på någon post i finansiella rapporter, gruppens resultat för året, den finansiella ställningen eller eget kapital. Den jämförbara finansiella datan har omklassificerats i enlighet med detta.

Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter

Styrelsen har godkänt en privatiseringsplan som representerar en ny affärsverksamhet som verkar/opererar över alla segment. Målet med denna plan är att sälja en betydande del av vår portfölj till den privata bostadsmarknaden. Som svar på den nya strategin har redovisningspolicyn för avyttring av fastigheter reviderats. Den nya policyn separerar realiserade vinster/förluster från orealiserade värdeförändringar. Vinster/ förluster från avyttringar, både från privatisering och andra avyttringar, realiseras och visas på en ny rad i resultaträkningen, " Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter". Detta inkluderar också realiserade vinster/förluster från exploateringsfastigheter. Vinst/förlust beräknas baserat på värderingen i den senaste delårsrapporten och netto av direkta transaktionskostnader. För att klargöra skillnaden mellan realiserade vinster/förluster och orealiserade värdeförändringar har följande rader ändrats:

- "Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde" omdöpt till " Resultat före justeringar av verkligt värde"
- "Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter" omdöpt till " Värdeförändring på exploateringsfastigheter"

Den reviderade presentationen har inte medfört någon inverkan på koncernens vinst/förlust före skatt för året, den finansiella ställningen eller eget kapital. Ändringen påverkat "Resultat före justeringar av verkligt värde" med den realiserade summen för hver rapporteringsperiode. Värdeförändring på förvaltningsfastigheter og värdejustering av exploateringsfastigheter har ändrat sig med den realiserte summen för hver rapporteringsperiode. Jämförbara siffror i den konsoliderade resultaträkningen har ändrats i enlighet med detta. Förändringen påverkade " Resultat före justeringar av verkligt värde" med det realiserade beloppet för varje rapporteringsperiod. Verkligt värdejustering av förvaltningsfastigheter och värdejustering av exploateringsfastigheter har förändrats med det realiserade beloppet för varje rapporteringsperiod.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841E5D6C54B48B9E5AC7A56638F6E0

20240715031107

2. Intäkter och kostnader

2.1 Segmentredovisning

Redovisningsprinciper

Koncernen organiserar och styr sina aktiviteter baserat på de geografiska områden där förvaltningsfastigheterna är belägna, och dessa geografiska områden utgör grunden för definitionen av segment. Ledningsgruppen är den högsta verkställande beslutsfattaren och övervakar driftsnetto och förändringar i värdet på förvaltade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i resultaträkningen inte fördelas per segment. Vidare följer ledningen upp värdet på förvaltningsfastigheter. Andra poster fördelas inte per segment i segmentens resultat, tillgångar och skulder. Segmentens rakenskaper inkluderar enbart direkt hänförliga poster och poster som kan allokeras till segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Se även Not 3.1 för verkligt värde på förvaltningsfastigheter per segment.

2023

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Finland	Polen	Corporate/ Justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT												
Hyresintäkter	4 477	2 693	3 539	1 404	1 718	741	248	95	259	69	1	15 253
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	85	364	4	–	663	34	0	–	12	17	-1	1 750
Fastighetskostnader	-1 978	-1 554	-1 117	-354	-1 170	-219	-82	-53	-155	-45	2	-6 725
Driftsnetto	2 584	2 074	2 426	1 050	1 211	556	166	42	125	42	2	10 278
Driftsnetto, %	57,7	77,0	68,5	74,8	70,5	75,1	67,2	44,0	46,8	60,2	–	67,4
Centrala administrationskostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-877	-877
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-186	-186
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	29	–	104	87	15	-1	–	–	–	–	–	235
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 613	2 074	2 530	1 137	1 226	555	167	42	125	42	-841	9 671
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-10 510	-14 511	-4 203	-3 659	1 704	-275	239	367	-404	171	–	-31 081
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	25	–	–	–	–	–	25
Rörelseresultat	-7 897	-12 437	-1 673	-2 522	2 930	305	406	409	-279	212	-841	-21 386

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84158D6C54B48B9E5AC7A6838F6E0

202407150310

2022

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Finland	Polen	Corporate/ Justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT												
Hyresintäkter	4 209	2 055	3 025	1 242	1 382	755	296	8	193	6	17	13 203
Servicerelaterade intäkter som betalas av hyresgäster	71	640	2	–	478	30	–	–	8	1	–	1 229
Fastighetskostnader	-2 017	-1 187	-960	-432	-903	-276	-102	-7	-107	-16	75	-5 935
Driftsnetto	2 262	1 517	2 068	809	957	511	196	1	93	-9	92	8 497
Driftsnetto, %	53,8	73,5	68,3	65,2	69,2	67,3	65,7	-	48,3	-	-	64,4
Centrala administrationskostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-724	-724
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	3
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	5	17	-15	7	0	-4	–	–	–	–	–	9
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 267	1 535	2 051	817	957	507	196	1	93	-9	-721	7 785
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-8 651	3 130	-3 789	-751	2 371	255	935	131	154	17	–	-4 233
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	402	–	–	–	–	–	402
Rörelseresultat	-4 384	4 664	-1 732	66	3 328	1 163	1 031	132	247	66	-721	3 954

Avstämning av periodens resultat före skatt

SEK miljon	2023	2022
Rörelseresultat	-21 385	3 954
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-864	409
Nedskrivning av goodwill	-1 056	–
Finansiella intäkter och kostnader	-4 527	-12 473
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-1 173	1 115
Resultat före skatt	-29 007	-6 997

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B1BB9E5AC7A66B8F6E0

202407150310

2023

SEK million	Sweden	Germany	Denmark	Netherlands	Czechia	Norway	Iceland	United Kingdom	Finland	Poland	Corporate/ Justering	Total
Balansräkning												
Förvaltningsfastigheter	89 781	79 404	72 043	27 938	25 185	17 109	–	4 305	3 628	1 815	–	320 607
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	538	–	–	–	–	–	538
Segment anläggningstillgångar	2 851	9 937	2 366	468	–	–	–	–	–	–	–	15 622
Summa segmenttillgångar	92 633	89 341	74 409	27 803	25 185	17 647	–	4 305	3 628	1 815	–	336 766
Summa segment skulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	3 035	673	1 312	836	773	107	49	1 070	170	132	–	8 363

2022

SEK million	Sweden	Germany	Denmark	Netherlands	Czechia	Norway	Iceland	United Kingdom	Finland	Poland	Corporate/ Justering	Total
Balansräkning												
Förvaltningsfastigheter	97 429	92 820	73 950	30 049	23 443	20 338	5 580	2 854	3 837	1 026	–	351 327
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	573	–	–	–	–	–	573
Segment anläggningstillgångar	4 016	9 981	1 998	677	116	–	–	–	–	–	–	16 788
Summa segmenttillgångar	101 445	102 801	75 948	30 725	23 559	20 911	5 580	2 854	3 837	1 026	–	368 688
Summa segmentskulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	4 690	566	1 357	573	784	355	-1	1 381	76	–	–	10 190

Investeringar i finansiella tillgångar som förvaltas av Corporate Finance Team och betraktas inte som segmenttillgångar.

Koncernens lån och finansiella derivatinstrument hanteras på koncernnivå utav Corporate Finance Team och betraktas inte som segmentskulder.

Avstämning av tillgångar

SEK million	2023	2022
Summa segment tillgångar	336 766	368 688
Övriga anläggningstillgångar	6 261	6 504
Andelar i intresseföretag och joint ventures	8 702	9 758
Övriga omsättningstillgångar	9 759	7 822
Likvida medel	12 492	11 322
Summa tillgångar	367 008	404 104

Avstämning av skulder

SEK million	2023	2022
Summa segment skulder	–	–
Räntebärande skulder, långfristiga	181 535	165 062
Övriga skulder, långfristiga	22 966	27 019
Räntebärande skulder, kortfristiga	19 805	14 418
Övriga skulder, kortfristiga	4 676	8 777
Summa skulder	229 079	225 296

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5A07A6638F83D

20240715063110

2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

Redovisningsprinciper

Hemstaden hyr ut sina förvaltningsfastigheter till tredje parter med avtalade icke-uppsägningsbara hyresperioder och en normal uppsägningstid för hyresgästen på tre månader. Koncernen klassificerar dessa hyresavtal som operationell leasing eftersom de inte i all väsentlighet överför samtliga risker och förmåner förknippade med, eller kontrollen över, äganderätten av fastigheterna till motparterna. För hyresavtal gällande förvaltningsfastigheter är hyresintäkterna mestadels fasta under avtalen, men däremot föremål för årliga indexregleringar.

Hyresintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden och ingår i resultaträkningen på grund av dess operativa karaktär. Bostadshyresavtal faktureras månadsvis, och det finns inga betydande finansieringskomponenter inkluderade i några hyresavtal. Inledande direkta kostnader förhandlade och arrangerade för ett driftkontrakt erkänns som en kostnad när de uppstår. Hyresinkomsterna som betalas eller ska betalas till hyresgästen dras av från hyresbetalningarna. Därför redovisas hyresgästincitament som en reduktion av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Belopp som erhålls från hyresgäster för att avsluta leasingavtal eller kompensera för fördelaktiga underhåll redovisas i resultaträkningen när rätten att erhålla dem uppstår.

Serviceavgifter hänförda till hyresgäster består främst av nyttjandekostnader och andra driftskostnader. De debiterade tjänsterna faktureras separat till hyresgästerna och inkluderar avgifter baserade på procent av kvadratmeter i byggnaden samt återbetalning av vissa kostnader som uppstått. Koncernen gör arrangemang för att tredje parter tillhandahåller vissa av dessa tjänster till hyresgästerna. Koncernen är huvudman för dessa tjänster eftersom koncernen kontrollerar de specificerade tjänsterna innan de överförs till kunden. Därför redovisar koncernen intäkter på bruttobasis.

Ingen enskild kund står för mer än 1% av de totala intäkterna. För hyres- och serviceintäkter som betalas av hyresgäster per geografisk marknad, se Not 2.1.

Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

miljoner SEK	2023	2022
Hyresintäkter före linjär redovisning av hyresavtal	15 378	13 262
Linjär redovisning av hyresavtal	-125	-58
Hyresintäkter	15 253	13 204
Tjänster till hyresgäster	1 750	1 229
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 750	1 229
Summa hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster	17 004	14 434

Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori

miljoner SEK	2023	2022
Bostäder	14 005	12 096
Kommersiella lokaler	1 040	929
Garage, parkeringsplatser och andra lokaler	208	178
Summa hyresintäkter	15 253	13 204

Serviceintäkter som betalas av hyresgäster fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	2023	2022
Bostäder	1 643	1 156
Kommersiella lokaler	107	72
Summa serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 750	1 229

De flesta av koncernens leasingavtal (källa till hyresintäkter) har en uppsägningstid på tre månader, vilket innebär att de flesta avtal endast har garanterade hyresbetalningar för tre månader. En odiskonterad förfallenanalys av operationella leasingavtal per den 31 december är följande:

2023 Förfall för hyresavtal[1]

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	4 141	1 270	125
1–5 år	47	–	–
> 5 år	59	–	–
Summa hyreskontrakt	4 247	1 270	125

2022 Förfall för hyresavtal[1]

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	3 668	1 051	113
1–5 år	58	–	–
> 5 år	1	–	–
Summa hyreskontrakt	3 727	1 061	113

[1] Merparten av bolagets hyresavtal har en uppsägningstid på tre månader, därför klassificeras hyresavtalen med förfall inom ett år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA814D6C546A8B8E5AC7A6338F6E0

202407150311

2.3 Fastighetskostnader

Redovisningsprinciper

Fastighetskostnader innefattar kostnader för elektricitet, uppvärmning, vatten, fastighetsförvaltning, städning och försäkringar. Underhållskostnader består av såväl löpbegränsade som löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. Fastighetsförvaltning avser kostnader för att underhålla den övergripande förvaltningen av bolaget såsom backoffice-funktioner som bokföring, uthyrning, marknadsföring och andra övergripande fastighetsförvaltningstjänster. Efterföljande utgifter aktiveras endast i samband med tillgångens redovisade värde när det är troligt att framtida ekonomiska förmåner förknippade med utgifterna kommer att tillföras koncernen och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår.

Fastighetskostnader

miljoner SEK	2023	2022
El, vatten, gas	2 274	1 926
Reparation och underhåll	767	756
Fastighetsskatt	494	474
Fastighetsförvaltning	2 526	2 047
Övrigt	689	850
Summa fastighetskostnader	6 751	5 935

2.4 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

miljoner SEK	2023	2022
Utköpsuppgörelse	106	-
Transaktionskostnader från förvärvsbolag	-	182
Hotellintäkt	45	-
Övrigt	150	103
Summa övriga rörelseintäkter	302	285

2.5 Övriga rörelseskostnader

Övriga rörelseskostnader

miljoner SEK	2023	2022
A Home for a Home	141	147
Ersättning till revisorer	34	29
Kostnad vid anskaffning	69	16
Avskrivning	18	18
Hotellkostnad	49	0
Övrigt	155	74
Summa fastighetskostnader	467	282

Under 2023 kostnadsfördes 141 (147) miljoner SEK som donationer till SOS Barnbyar. Se sida 29 för mer information om partnerskapet A Home for a Home.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B89E5AC7A6638F9E0

20240715031112

Revisionsuppdraget avser revisionen av koncernens finansiella rapporter och årsredovisningen. Övriga bestyrkandeuppdrag som har tillhandahållits under rapportperioden från bolagets revisorer avser granskning av delårsrapporter samt övriga bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanfattas i tabellen nedan.

EY

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	29	28
Övriga bestyrkandeuppdrag	3	3
Övriga uppdrag	–	1
Totalt	32	32

Other

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	5	3
Övriga bestyrkandeuppdrag	1	–
Övriga uppdrag	2	–
Totalt	8	3

Total

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	34	31
Övriga bestyrkandeuppdrag	4	3
Övriga uppdrag	2	1
Totalt	40	35

2.6 Ersättning anställda och ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner m.m. redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Samtliga Hemstadens åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organisationer, vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Medeltal anställda	2023			2022		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Sverige	199	300	499	245	304	549
Tyskland	135	170	305	182	149	331
Danmark	87	185	272	96	197	293
Nederländerna	53	71	124	69	85	154
Tjeckien	38	94	132	368	458	826
Norge	279	393	672	53	109	162
Island	3	9	12	5	13	18
Storbritannien	8	11	19	5	5	10
Finland	–	6	6	–	4	4
Polen	9	7	15	9	11	20
Total	809	1 244	2 053	1 002	1 335	2 337

1 juli 2022 såldes förvaltningsorganisationen i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland, Storbritannien och Polen från Hemstaden AB till Hemstaden Bostad AB. Transaktionen inkluderade bolag med cirka 2 000 anställda i nio länder som sköter lokal förvaltning av Hemstadens bostads fastigheter.

Ersättningar

Mellan företaget och VD, Helge Krogsbøl, och vice VD, Christian Raaskaland, gäller en ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Vid uppsägning från företaget ska avgångsvederlag motsvarande 9 månaders lön betalas. Mellan företaget och styrelseledamöter gäller en ömsesidig uppsägningstid på tre månader. För VD, högre ledning och andra anställda gäller de sedvanliga pensionsåtagandena inom ramen för allmänna pensionsplaner.

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 35–37.

Styrelsens ersättning	2023	2022
SEK	Styrelsearvode	Styrelsearvode
Ivar Tollefsen	–	–
Vibeke Krag	400 000	400 000
John Giverholt	–	–
Fredrik Rehnfeldt	400 000	300 000
Totalt	800 000	700 000

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8418B8E5AC7A6638F8E0

20240715031113

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

2023

Ställning	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattnings-havare	Styrelse	Övriga anställda	Total
Namn	Helge Krogsbøl	Christian Fleischauer				
miljoner SEK						
Grundlön	3	3	27	-	1 340	1 373
Förmåner	-	-	-	-	57	58
Sociala kostnader	1	-	3	-	264	267
Pensionskostnader	-	-	2	-	93	95
Rörlig ersättning	-	-	2	-	34	35
Styrelsearvode	-	-	-	1	-	1
Summa	4	3	34	1	1 798	1 840
Kvinnor i %	-	-	27	25	39	38

2022

Ställning	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattnings-havare	Styrelse	Övriga anställda	Total
Namn	Patrik Hall	Helge Krogsbøl				
miljoner SEK						
Grundlön	3	3	26	-	1 034	1 067
Förmåner	-	-	2	-	40	42
Sociala kostnader	7	-	4	-	179	190
Pensionskostnader	1	-	2	-	88	90
Rörlig ersättning	19	-	1	-	10	30
Styrelsearvode	-	-	-	1	-	1
Summa	30	4	34	1	1 351	1 419
Kvinnor i %	-	-	25	25	43	43

2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter

Redovisningsprinciper

Vinst/förlust beräknas baserat på skillnaden mellan värderingen i den senaste delårsrapporten och försäljningsbeloppet efter beaktandet av direkta transaktionskostnader. Vinster och förluster som uppstår från avyttring av fastigheter inkluderas i koncernens rapport över totalresultat i den period de uppstår. Se Not 1.2 för mer information

Realiserad vinst/förlust från försäljning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter

miljoner SEK	2023	2022
Nettobetalning från försäljning av fastigheter	3 080	673
Bokfört värde sålda fastigheter	-2 845	-664
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	235	9

2.8 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter ingår i rapport över totalresultat i den period de uppkommer. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se Not 3.1.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

	2023		2022	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	-10,5	-10 474	-6,4	-6 646
Tyskland	-15,5	-14 511	3,5	3 147
Danmark	-5,6	-4 239	-4,9	-3 800
Nederländerna	-11,7	-3 859	-2,4	-743
Tjeckien	7,3	1 704	11,3	2 372
Norge	-1,6	-275	1,3	250
Island*	4,1	239	17,6	805
Storbritannien	9,3	367	4,8	77
Finland	-10,0	-404	4,2	154
Polen	10,4	141	8,1	131
Totalt / % % av verkligt värde	-6,7	-31 961	-1,2	-4 223

*värdeförändring i 2023 hänn till avyttring av affärsenhet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D8C54B48E9E0 E5A07A863 8F9E0

202407150314

2.9 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Redovisningsprinciper

Finansiella derivatinstrument omfattar ränteswappar, valutaswappar och forward purchase-kontrakt och värderas till verkligt värde. Vinster och förluster som skapas till följd av förändringar i verkligt värde av finansiella derivatinstrument inkluderas i rapport över totalresultat i den period de uppkommer. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se Not 6.1.

miljoner SEK	2023	2022
Orealiserad värdeförändring	-1 186	883
Realiserad värdeförändring	13	232
Summa värdeförändring finansiella derivatinstrument	-1 173	1 115

2.10 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Räntenintäkter på banktillgodohavanden, samt ränta och övriga lånekostnader, redovisas som intäkter respektive kostnader. Betalningar enligt räntederivatavtal ingår i räntekostnader och kostnadsförs i den period de avser. Förändringar i verkligt värde av räntederivaten redovisas i koncernens rapport över totalresultat. Lånekostnader direkt hänförliga till förvärv, konstruktion eller produktion av kvalificerade tillgångar aktiveras till tillgångarna är väsentligen redo för avsedd användning eller försäljning. Alla övriga lånekostnader redovisas i resultatet under den period de uppkommer. För mer information se Not 1.2.

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i rapport över totalresultat

miljoner SEK	2023	2022
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntenintäkter ränteswappar	66	41
Räntenintäkter innesaldon	53	39
Räntenintäkter övriga finansiella tillgångar	262	261
Summa räntenintäkter	384	342
Räntekostnader lån	-5 931	-3 342
Lånekostnader aktiverade inom förvaltningsfastigheter	172	89
Summa räntekostnader	-5 759	-3 253
Valutaomräkningsförluster	-277	-9 444
Valutaomräkningsvinster	664	2 187
Summa valutakursdifferenser	387	-7 257

2.11 Inkomstskatt

Redovisningsprinciper

Inkomstskatt redovisas i koncernens rapport över totalresultat och mäts till det belopp som förväntas återvinnas från eller betalas till skattemyndigheterna i de länder där Heimstaden verkar. De skattesatser och skatteregler som används för att beräkna beloppet är de som har antagits eller i huvudsak antagits vid rapporteringsdatumet i de länder där gruppen verkar och genererar skattepliktig inkomst. Detta inkluderar också justering av skatt hänförlig till tidigare perioder.

Current tax is determined by this year's taxable income, adjusted for non-taxable income, non-deductible expenses, and changes in temporary differences between carrying amount and tax bases of assets and liabilities. The group's current tax is calculated using the tax rates applicable on the balance sheet date.

Inkomstskatt relaterad till poster som erkänns direkt i eget kapital erkänns i eget kapital och inte i koncernens rapport över totalresultat. Ledningen utvärderar periodvis positioner som tagits i skattedeklarationerna med avseende på situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och etablerar bestämmelser där det är lämpligt. Koncernen har redovisat skatter relaterade till hybridkapital (se Not 5) direkt i eget kapital. Inga andra skatteposter har redovisats direkt i övrigt totalresultat eller eget kapital.

För information om uppskjuten skatt, se Not 7.1.

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	2023	2022
Inkomstskatt	-463	-842
Uppskjuten skatt	4 171	2 028
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	3 709	1 186

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA6415D5C546486B9E5AC7A0638F6E0

20240715031115

Avstämning svensk nominell skattesats till effektiv skatt

miljoner SEK	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-29 008	-5 995
Skatt enligt svensk nominell skattesats (20,6%)	5 976	1 441
Skatteeffekt av:		
Skatteeffekten av olika skattesatser	-603	-199
Ej avdragsgill räntenetto	-284	-462
Skatteeffekt av hybridobligationer	302	265
Skatt på andel i resultat från intresseföretag	-178	-935
Värdeförändring fastigheter	-888	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	-19
Ej avdragsgilla kostnader	-343	-52
Förändringar i skattesatser	-480	-
Skatt hänförlig till tidigare år	197	-52
Övrigt	10	649
Beräknad inkomstskatt	3 708	1 185
Effektiv skatt, %	13	17

2.12 Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat är relaterat till valutakursdifferenser som kan omklassificeras till vinst eller förlust i kommande perioder. För valutakursdifferencer se Not 1.2.

miljoner SEK Land	Valutakod	2023	2022
Tjeckien	CZK	-623	2 251
Danmark	DKK	39	2 585
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	146	7 475
Norge	NOK	-1 324	736
Polen	PLN	17	207
Storbritannien	GBP	308	67
Island	ISK	-363	144
Totalt		-1 799	13 866

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841505C54B48B9E5AC7A8638F6E0

20240715083116

3. Anläggningstillgångar

3.1 Förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Totalt fastighetsvärde, värderat till verkligt värde, redogjok till 320 608 miljoner SEK (351 337). Värdet inkluderar en värdeminskning för 2023 om 31 091 miljoner SEK (-4 239). I procent är den orealiserade värdeminskningen 1,5% (1,2) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring.

Fastighetsvärde för förvaltningsfastigheter av baseras på extern värdering. Värdeförlusten under året var primärt drivet av högre direktavkastningskrav (i vissa fall stödda av ett minskat antal transaktioner) som överskuggade de positiva effekterna från hyreshöjningar och positiva prognoser i Heimstadens största marknader (Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna och Finland). En ökad försäljningsskatt på fastigheter i Nederländerna tillsammans med en negativ utveckling av fastighetspriser påverkade värdena negativt. I Norge och Island gick fastighetsprisindex ner under andra halvan av 2023. Detta mildrades dock till viss del under samma period genom ökade fastighetspriser och högre värderingar i Tjeckien, Polen och Storbritannien där hyreshöjningar vägde tyngre än högre direktavkastningskrav. Det totala fastighetsvärdet per rörelsesegment visas nedan.

Vinst/förlust från värdering av förvaltningsfastigheter

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2021-12-31	97 645	70 651	66 536	27 924	17 932	18 851	4 494	1 019	1 014	-	305 668
Förvärv under perioden	2 104	11 601	3 709	186	-	125	-	268	1 985	901	20 919
Avyttringar	-471	-25	-16	-33	-2	-113	-3	-	-	-	-664
Tomträtter	89	-4	-	-	-	92	2	-	337	-	515
Investeringar i förvaltningsfastigheter	2 239	645	499	873	784	136	-1	-	75	-	5 241
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	2 451	21	567	-	-	229	-	1 360	-	-	4 949
Valutaförändring	-	5 802	6 057	2 438	2 357	664	255	55	272	48	18 948
Verkligt värde efter transaktioner	104 088	89 690	77 743	30 799	21 072	20 083	4 749	2 723	3 683	949	355 576
Värdeförändring	-6 657	3 130	-3 783	-751	2 371	255	855	131	154	77	-4 223
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2022-12-31	97 429	92 820	73 960	30 048	23 443	20 338	5 603	2 854	3 837	1 026	351 337
Förvärv under perioden	24	-	1 766	613	-	-	180	-	-	396	2 985
Avyttringar	-245	-	-426	-251	-36	-1 512	-378	-	-	-	-2 846
Tomträtter	15	-	-	-	-	-254	4	-	25	-	-210
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 680	973	500	838	725	36	49	1	170	-	4 920
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	1 350	-	811	-	-	70	-	1 068	-	132	3 433
Valutaförändring	-	222	-321	31	-659	-1 294	431	14	-	87	-1 529
Verkligt värde efter transaktioner	100 256	93 915	76 285	31 278	23 481	17 394	5 870	3 938	4 032	1 644	358 090
Värdeförändring	-10 474	-14 511	-4 239	-3 669	1 704	-275	239	367	-404	171	-31 091
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-	-	-11	-284	-	-	-	-	-	-	-294
Försäljning affärsenhet	-	-	-	-	-	-	-6 109	-	-	-	-6 109
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2023-12-31	89 781	79 404	72 043	27 326	25 185	17 109	-	4 305	3 628	1 815	320 607

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150D6C54B489E5AC7A8638F6E0

20240715031117

Fördelning per kategori, 2022-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Bostadsfastigheter	92 190	92 620	72 402	30 048	23 236	19 672	5 535	186	3 500	562	340 160
Förvaltningsfastigheter under uppförande	4 742	–	1 380	–	–	–	–	2 666	–	464	9 254
Mark- och byggrätter	271	–	178	–	207	–	–	–	–	–	656
Tomträtter	226	–	–	–	–	666	48	–	337	–	1 277
Totalt	97 429	92 620	73 960	30 048	23 443	20 338	5 583	2 852	3 837	1 026	351 337

Fördelning per kategori, 2023-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Bostadsfastigheter	87 420	79 404	71 051	26 719	24 954	16 668	–	3 271	3 265	1 605	314 419
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 853	–	924	617	–	–	–	1 034	–	210	4 648
Mark- och byggrätter	257	–	68	–	200	–	–	–	–	–	525
Tomträtter	241	–	–	–	–	412	–	–	362	–	1 015
Totalt	89 781	79 404	72 043	27 336	25 155	17 109	–	4 305	3 627	1 815	320 607

Redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter består av färdiga fastigheter, fastigheter under uppförande samt mark- och byggrättigheter som innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller båda delarna. Fastigheter som innehas under hyresavtal klassificeras som förvaltningsfastigheter när de innehas för att erhålla hyresintäkter, skapa värdeökning eller båda delarna. Kontrakt relaterade till tomträtter redovisas som avgiftskontrakt.

En förvaltningsfastighet redovisas när Heimstaden uppnår kontroll. Sådan kontroll uppnås när Heimstaden har den väsentliga risken och avkastningen förknippad med investeringsfastigheten, vanligtvis vid tillträde av fastigheten. Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde, inklusive transaktionskostnader. Transaktionskostnaderna inkluderar överlåtelseskatter, mäklararvoden och professionella avgifter för juridiska tjänster. Räntekostnader som direkt kan hänföras till konstruktionen eller ombyggnaden av tillgångar och som tar lång tid att färdigställa för dess avsedda bruk, aktiveras.

Efterföljande redovisning sker till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena vid rapporteringstillfället. Vinster eller förluster redovisas i resultaträkningen under den period då de uppstår, inklusive motsvarande skatteeffekt. Efterföljande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att tillföras företaget och kostnaden kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. När en del av en förvaltningsfastighet ersätts inkluderas kostnaden för ersättningen i fastighetens redovisade värde och det verkliga värdet omvärderas. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, om verkligt värde bedöms vara tillförlitligt bestämbart. Förvaltningsfastigheter under uppförande, för vilka det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt när fastigheten är färdigställd, värderas till anskaffningsvärde minus nedskrivning tills det verkliga värdet blir tillförlitligt bestämbart eller fastigheten är färdigställd.

Ledningen har fastställt att förvaltningsfastigheter under uppförande ska värderas till verkligt värde, när följande tre kriterier är uppfyllda:

- Administrativa tillstånd är erhållna
- Byggnationen är påbörjad och kostnaderna har åtagits gentemot entreprenören
- Osäkerheten i framtida hyresintäkter har bedömts som låg

Ledningen beaktar följande faktorer när en utvärdering görs av huruvida en förvaltningsfastighet under uppförande kan fastställas på ett tillförlitligt sätt:

- Bestämmelserna i byggavtalet
- Bygglagen
- Är fastigheten anpassad eller ett standardprojekt?
- Tillförlitligheten av kassaflöden efter slutförandet
- Fastighetsspecifika risker
- Tidigare erfarenhet av liknande byggnation
- Status för bygglov

Överföringar till (eller från) förvaltningsfastighet

Överföringar görs till (eller från) en förvaltningsfastighet när det finns tecken på ändrad användning. För en överföring från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet är den bedömda kostnaden för efterföljande redovisning det verkliga värdet vid tidpunkten för ändring av användningen. Om en exploateringsfastighet blir en förvaltningsfastighet redovisas skillnaden mellan fastighetens verkliga värde vid överföringsdatumet och dess tidigare bokförda värde i resultaträkningen. Det har inte skett några överföringar till eller från förvaltningsfastigheter under året.

Bortbokning av förvaltningsfastigheter

En förvaltningsfastighet tas ur balansräkningen antingen när den har avyttrats eller när den permanent tas ur bruk och ingen framtida ekonomisk fördel förväntas från dess avyttring eller användning. Om en förvaltningsfastighet avyttras, redovisas skillnaden mellan nettoförsäljningsintäkterna och det bokförda värdet på tillgången som Realiserade vinster/förluster från avyttring av fastigheter. Förvaltningsfastigheter tas upp i balansräkningen som anläggningstillgångar som hålls till försäljning när ett avtal med en köpare av en fastighet har undertecknats men där överföringen av fastigheten ännu inte är slutförd.

Extern värdering

Alla förvaltningsfastigheter (bostäder, kommersiella lokaler, garage, parkeringsplatser, andra lokaler och mark- och byggrätter) värderas kvartalsvis av externa erkända fastighetsrådgivningsföretag, vars anställda är professionellt kvalificerade och har rätt kompetens för att utföra värderingen i enlighet med nödvändiga internationella värderingsstandarder. Bolaget har ett särskilt internt värderingsteam som säkerställer kvaliteten för alla externa värderingar.

Från och med 30 juni 2021 utvärderas varje fastighet av samma värderare under maximalt fem (5) år i taget och därefter sker utvärderingen av en annan värderare under en ny maximal fem (5) års period.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B489E5AC7A6638F6E0

202407150311 8

Land	Värderare
Sverige	CBRE
Tyskland	CBRE, Savills
Danmark	CBRE
Nederländerna	Cushman Wakefield
Tjeckien	JO Partners (JLL)
Norge	Cushman Wakefield, Nyverdi, Eie, Aktiv
Island	Arcur
Storbritannien	Savills
Finland	CBRE
Polen	CBRE

Värderingsantaganden

Värderingsmetoderna baseras på bästa marknadspraxis i respektive land. Vanligtvis baseras värderingar på en princip om "högsta och bästa användning", där det högsta värdet antas ge ett återuthyrningsscenario (där man antar att lägenheter hyrs ut till marknadsvillkor vid hyresgästfluktuation) eller ett avyttringsscenario (där man antar att varje enhet säljs vid hyresgästfluktuation).

På de flesta marknader värderas fastigheter med antingen en explicit inkomstmetod (diskonterade kassaflöden) eller en implicit inkomstmetod (initialavkastning), med undantag för Norge där en försäljningsjämförelsemetod tillämpas.

Vid användning av en explicit inkomstmetod projiceras framtida kassaflöden under en viss period, vanligtvis 10 år, med en antagen försäljningsutgång av antingen

- en del av fastigheten (enskilda enheter) under kassaflödesperioden och resten vid slutet av kassaflödesperioden, eller
- hela fastigheten vid slutet av kassaflödesperioden. De projicerade kassaflödena diskonteras sedan tillbaka till ett nuvärde med hjälp av en lämplig diskonteringsränta.

Indata till kassaflödena och diskonteringsräntan tar hänsyn till skicket, marknadspositionen och riskprofilen (nödvändiga investeringar) för fastigheten och, där det är möjligt, marknadsdata. Viktiga uppskattningar som tillämpas är

- Hyresintäkter baserade på plats, typ och skicket på fastigheterna och stöds av eventuellt befintliga hyresavtal, andra kontrakt eller externa bevis såsom nuvarande marknadshyror för liknande fastigheter;
- Vakansgrad baserad på nuvarande och förväntade framtida marknadsförhållanden efter utgången av befintliga hyresavtal;
- Fastighetskostnader och kapitalinvesteringar inklusive underhåll och nödvändiga investeringar (inklusive klimatrelaterade investeringar) för att upprätthålla fastighetens funktionalitet under förväntad användbar livslängd samt fasta kostnader som fastighetsskatt, försäkring etc.;
- Diskonteringsränta baserad på plats och kvalitet på fastigheterna där marknadsdata vid värderingsdagen beaktas;
- Terminalvärde som tar hänsyn till antaganden om underhållskostnader, vakansgrader och marknadshyror på en stabiliserad basis; samt

Det resulterande värdet jämförs med andra liknande transaktioner på marknaden.

Bolaget erkänner att det kan finnas fall där indata är begränsade eller inte tillgängliga, vilket kräver antaganden, uppskattningar och bedömningar. Dessa indata kan inkludera, men är inte begränsade till, framtida förväntningar på hyresintäkter, framtida vakansnivåer, framtida diskonteringsränta och annan proprietär information som inte är offentligt tillgänglig. Antaganden som görs i frånvaro av observerbara data baseras på den bästa tillgängliga informationen och ledningens bedömning.

Vid användning av en implicit inkomstmetod görs en uppskattning av nettoresultatet, och detta kapitaliseras sedan med en lämplig avkastning för att nå ett värde. Nettoresultatet och avkastningen tar hänsyn till egenskaperna, marknadspositionen och riskprofilen för fastigheten och, där det är möjligt, slutos av marknadsdata. Det resulterande värdet jämförs med andra liknande transaktioner på marknaden. Dessutom utförs ytterligare värderingskontroller, t.ex. en jämförelse med det totala försäljningsvärdet av de enskilda enheterna.

Det skedde inga väsentliga förändringar av värderingsmetoderna under året. I de flesta marknader värderas fastigheter enligt diskonterade kassaflöden (DCF)-metoden med hjälp av drifts- och marknadsdata.

I Norge värderas bostadsenheterna individuellt med hjälp av en försäljningsjämförelsemetod. Enheterna jämförs med marknadstransaktionsdata för liknande enheter med beaktande av varje enhets viktigaste egenskaper. Värden tilldelas varje enhet av tre externa värderare. Medelvärdet av dessa tre värden används sedan. De kommersiella enheterna, parkeringsplatser och utvecklingspotentialen värderas varje kvartal av en extern värderare.

För fastigheter under uppförande eller ombyggnation tar DCF-modellen även hänsyn till kostnaden för att färdigställa, inklusive byggbolagets vinstmarginal och färdigställandedatum vilket baseras på interna prognoser och ledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållanden. Dessutom kräver fastigheter under uppförande godkännande eller tillstånd från regulatoriska organ vid olika punkter i utvecklingsprocessen. Baserat på ledningens erfarenhet av liknande byggnationer förväntas alla relevanta tillstånd och godkännanden erhållas.

Värderingshierarki

Huvuddelen av fastighetsportföljen bedöms vara på nivå 3 i verkligt värde-hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde, med undantag för de norska fastighetstillgångarna som är baserade på nivå 2. För nivå 3 baseras de uppskattade framtida kassaflödena på befintliga hyresintäkter och drifts- och underhållskostnader, justerade för förväntade förändringar här. Fastigheternas verkliga värde är summan av diskonterade kassaflöden under beräkningsperioden och restvärdet. Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna i värderingshierarkin under perioden.

Värderingsprocess

Värderingar baseras på uppskattningar från oberoende externa värderare. Policyerna och processerna för fastighetsvärderingar bedöms av bolagets interna värderingsteam, som har metoder anpassade till de externa värderarnes. Värderingsteamet har relevanta yrkeskvalifikationer och erfarenhet av att värdera de olika fastighetstyperna på de aktuella platserna.

Vid varje rapporteringsdatum analyserar värderingsteamet utvecklingen i fastighetsvärdet inklusive verifiering av väsentliga data som har tillämpats, och stämmer av information i värderingsberäkningarna mot hyreslistor, marknadsrapporter och andra relevanta dokument. Det interna teamet jämför också varje fastighets förändring i verkligt värde med relevanta externa referenstal för att fastställa om det är rimligt med en förändring av verkligt värde.

Känslighetsanalys

En kvantitativ känslighetsanalys avseende avkastningskrav och driftsnetto enligt nuvärdesmetoden framgår av tabellen nedan.

Fastighetsvärderingar är uppskattningar och det verkliga värdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Följaktligen inkluderar värderingen, osäkerheten avseende intervall samt känslighetsanalysen icke observerbara data och en viss osäkerhet i de data som används och de antaganden som görs. Värderingen säkerställs och osäkerheten minimeras emellertid genom löpande värderingsarbete och genom att utvärdera nyligen genomförda försäljningar på de jämförbara marknader som inkluderas. Årets justering av fastighetsvärderingar marknadsvärde fungerar som en indikator på det potentiella osäkerhetsintervallet gällande framtida ökning/minskning av värde för fastighetsvärderingar under det kommande året.

Komplexiteten i sambanden gör det utmanande att kvantifiera interaktioner mellan parametrar, även om sådana interaktioner är möjliga. Betydande ökningar (minskningar) i hyresintäkter skulle enskilt leda till högre (lägre) diskonteringsränta och därmed högre (lägre) verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Betydande ökningar (minskningar) i diskonteringsräntan skulle enskilt resultera i en betydande minskning (ökning) av verkliga värdet på förvaltningsfastigheter. Diskonteringsränta och hyresintäkter är inte direkt kopplade, men generellt sett kan man förvänta sig att en ökning av diskonteringsräntorna delta åtföljs av en ökning i hyresintäkter och långsiktig vakansgrad som delvis motverkar den enskilda effekten fastigheternas värde.

Tabellen på nästa sida visar följande information om förvaltningsfastigheter på var och en av våra marknader:

1. Verkliga värderingar vid slutet av rapportperioden
2. Nivån i verkligt värde-hierarkin (t.ex. nivå 2 eller nivå 3) inom vilken värderingarna till verkligt värde kategoriseras i sin helhet
3. Tillämpad värderingsteknik
4. Indata som används vid värdering av verkligt värde
5. Kvantitativ information om betydande icke observerbar indata som används vid värdering av verkligt värde
6. Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA2415D6C548B8E5AC7A6638F620

2024071503119

2023

Kategori	Verkligt värde (miljoner SEK)	Värderings-teknik	Verkligt värde-hierarkinivå	Driftsnetto	Varav reglerat, %	Diskonte-ringsränta, %	Genomsnittlig hyresintäkt per kvm per månad	Genomsnittliga fastighets-kostnader per kvm per månad	Stabiliserad vakansgrad	Känsligheter i diskonteringsränta, förändring i procentenheter¹								Känsligheter i driftsnetto					
										1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	89 761	DCF	Level 3	2 928	100	3,26	124	44	0,48%	-21 071	-16 788	-11 936	-6 393	7 454	16 259	26 817	39 709	-1 796	-1 347	-898	898	1 347	1 796
Tyskland	79 404	DCF	Level 3	2 175	100	2,74	118	18	0,95%	-21 233	-17 035	-12 255	-6 840	7 573	17 725	29 930	45 842	-1 588	-1 191	-794	794	1 191	1 585
Danmark	72 043	DCF	Level 3	3 001	14	4,16	154	30	1,75%	-13 949	-10 994	-7 722	-4 080	4 501	9 629	15 923	22 753	-1 441	-1 081	-720	720	1 081	1 441
Nederländerna	27 336	DCF	Level 3	1 023	58	3,74	113	29	1,71%	-5 765	-4 564	-3 222	-1 712	1 957	4 216	6 852	9 959	-547	-410	-273	273	410	547
Tjeckien	25 165	DCF	Level 3	1 164	25	4,70	59	16	3,91%	-4 418	-3 466	-2 422	-1 272	1 415	2 998	4 782	6 807	-504	-378	-252	252	378	504
Norge	17 109	Försäljnings-prisjämförelse	Level 2	561	0	3,22	295	67	N/A	–	–	–	–	–	–	–	–	-342	-257	-171	171	257	342
Storbritannien	4 305	DCF	Level 3	191	0	4,44	280	58	4,00%	-792	-622	-436	-230	257	547	875	1 252	-86	-65	-43	43	65	86
Finland	3 528	DCF	Level 3	159	0	4,38	154	47	2,76%	-574	-530	-373	-195	219	467	749	1 072	-73	-54	-36	36	54	73
Polen	1 815	DCF	Level 3	103	0	5,66	275	67	2,02%	-272	-212	-147	-77	84	175	277	389	-36	-27	-18	18	27	35
	320 607			11 314	57	3,53																	

2022

Kategori	Verkligt värde (miljoner SEK)	Värderings-teknik	Verkligt värde-hierarkinivå	Driftsnetto	Varav reglerat, %	Diskonte-ringsränta, %	Genomsnittlig hyresintäkt per kvm per månad	Genomsnittliga fastighets-kostnader per kvm per månad	Stabiliserad vakansgrad	Känsligheter i diskonteringsränta, förändring i procentenheter¹								Känsligheter i driftsnetto					
										1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	97 429	DCF	Nivå 3	2 765	100	2,84	115	43	1,10%	-25 365	-20 355	-14 594	-7 888	9 411	20 836	34 995	53 007	-1 949	-1 461	-974	974	1 461	1 949
Tyskland	92 820	DCF	Nivå 3	2 334	100	2,51	113	16	1,22%	-26 414	-21 327	-15 398	-8 395	10 249	23 043	39 462	61 304	-1 856	-1 392	-928	928	1 392	1 856
Danmark	73 960	DCF	Nivå 3	2 696	16	3,90	162	30	2,00%	-15 079	-11 917	-8 395	-4 450	5 059	10 881	17 583	25 462	-1 479	-1 109	-740	740	1 109	1 479
Nederländerna	30 049	DCF	Nivå 3	999	53	3,32	108	26	1,73%	-6 950	-5 533	-3 930	-2 102	2 444	5 322	8 759	12 934	-801	-451	-300	300	451	601
Tjeckien	23 443	DCF	Nivå 3	1 031	28	4,61	64	15	3,49%	-4 178	-3 276	-2 293	-1 206	1 344	2 851	4 553	6 491	-469	-352	-234	234	352	469
Norge	20 038	Försäljnings-prisjämförelse	Nivå 2	602	0	2,96	299	81	N/A	–	–	–	–	–	–	–	–	-407	-305	-203	203	305	407
Island	5 583	DCF	Nivå 3	251	0	4,50	177	35	N/A	-1 015	-797	-559	-294	328	697	1 115	1 594	-112	-84	-56	56	84	112
Storbritannien	2 854	DCF	Nivå 3	131	0	4,80	378	75	4,00%	-509	-400	-280	-147	164	348	555	792	-57	-43	-29	29	43	57
Finland	3 837	DCF	Nivå 3	179	0	4,66	148	45	2,75%	-676	-532	-372	-195	217	461	735	1 048	-77	-58	-39	38	58	77
Polen	1 026	DCF	Nivå 3	53	0	5,16	259	64	3,00%	-166	-130	-91	-47	52	110	174	247	-21	-15	-10	10	15	21
	261 937			11 283	58	3,20																	

¹ Norge värderas bostadsbeståndet individuellt med hjälp av försäljningsprisjämförelse. En förändring på +/-10% i försäljningspriset per kvadratmeter kommer att öka/minska marknadsvärdet med 1 711/-1 711 (2 034/-2 034) miljoner SEK. Stabiliserade vakansgrad är inte relevant för värderingsteknik försäljningsprisjämförelse.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB4F15D6C548B48B9E5AC7A6638F8E0

20240715031200

3.2 Goodwill och immateriella tillgångar

Redovisningsprinciper

Goodwill härrör från rörelseförvärv av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE) som slutfördes 2021, benämnd som Akelius-portföljen. Goodwill har en obegränsad nyttjandetid och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Immateriella tillgångar omfattar mjukvara och förväntas ha en användbar livslängd på 3–15 år.

miljoner SEK	Goodwill	Mjukvara	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	16 665	75	16 631
Rörelseförvärv	-	10	10
Förvärvsprisallokering	-600	-	-600
Årets investeringar	-	77	77
Valutaförändringar	833	5	838
Utgående balans 2022-12-31	16 788	167	16 956
Ingående avskrivningar 2022-01-01	-	-27	-27
Årets avskrivningar	-	-10	-10
Årets avyttringar	-	-3	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar 2022-12-31	-	-40	-40
Ingående nedskrivningar 2022-01-01	-	-	-
Årets nedskrivningar	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2022-12-31	-	-	-
Redovisat värde 2022-12-31	16 788	126	16 915

miljoner SEK	Goodwill	Mjukvara	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	16 788	167	16 956
Rörelseförvärv	-	-	-
Förvärvsprisallokering	-	-	-
Årets investeringar	-	59	59
Valutaförändringar	-19	2	-17
Utgående balans 2023-12-31	16 769	227	16 997
Ingående avskrivningar 2023-01-01	-	-40	-40
Årets avskrivningar	-	-4	-4
Årets avyttringar	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31	0	-44	-44
Ingående nedskrivningar 2023-01-01	-	-	-
Årets nedskrivningar	-1 058	-	-1 058
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2023-12-31	-1 058	-	-1 058
Redovisat värde 2023-12-31	15 711	183	15 894

Nedskrivningsprövning

Vid nedskrivningsprövning av värde på goodwill identifierar ledningen det återvinningsbara beloppet genom att beräkna nyttjandevärde, genom att diskontera de uppskattade framtida kassaflödena från bolagets kassaflödesgenererande enheter (KGE). Goodwill som identifierats i rörelseförvärv tillskrivs bolagets KGE:er. Helmstadens KGE:er definieras som bolagets rörelsesegment eftersom detta är den lägsta nivån inom bolaget där goodwill övervakas. Bolaget gör nedskrivningsprövning på denna nivå. Bolaget gör nedskrivningsprövning årligen och när nedskrivningsindikationer finns för de KGE:er som goodwill allokeras till. Vid granskning av indikatorer beaktar bolaget förhållandena på den nuvarande fastighetsmarknaden, såsom sjunkande fastighetsvärden och marknadspriser. Ledningen tar också hänsyn till ogynnsamma ekonomiska faktorer, såsom förändringar i riskfri ränta och utveckling av aktieriskpremie, vakansgrader och avkastningskrav, som kan påverka bolagets KGE:er. Förutom rent finansiella faktorer beaktar bolaget också framtida miljörisker, som till exempel påverkan av klimatförändringar, se Not 1.3 för mer information.

Akelius Goodwill

Den totala bokförda summan av Akelius goodwill uppgick till 15 622 SEK den 31 december 2023 (16 700). Helmstadens rörelsesegment förväntas dra nytta av de synergier som härrör genom att kombinera Akelius och Helmstadens tillgångsbas och lägre skuldfinansiering. Goodwill på 10 960 SEK (12 950) är hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och uppskjuten skatt som beräknas vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid rörelseförvärv. De projicerade kassaflödena har uppdaterats för att återspegla budgeten som godkändes av styrelsen i slutet av 2023. Baserat på budgeten och antaganden om inflation, hyreshöjningar, uppskattas det förväntade kassaflödet för den följande femårsperioden. Baserat på det sista året av den uppskattade femårsperioden beräknas terminalvärdet av kassaflödena med hjälp av Gordons tillväxtmodell. Diskonteringsräntan som tillämpas anges per KGE i tabellen. Tillväxträntan som används efter den femåriga perioden hölls konstant på 2,0% (2,0). Samma tillväxträntа tillämpades på alla KGE:er. Som ett resultat av upprättat nedskrivningstest identifierade ledningen inte någon nedskrivning av värde för dessa KGE:er vid balansdagen. Ledningen redovisade dock en nedskrivning av värde om 1 058 miljoner SEK under första kvartalet 2023, på grund av en ökning i räntesatserna. Nedskrivning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548183E5AC7A6638F6E0

2024071503121

av värde allokerades till KGE:erna Danmark, Nederländerna och Finland.

Antaganden

Beräkningen av nyttjandevärdet för både Akelius KGE och Country Management KGE är känslig för följande antaganden:

Driftsnetto

Driftsnetto återspeglar budgeten som godkändes av styrelsen och påverkas av en kombination av faktorer, från ett fastställa konkurrenskraftiga hyrespriser till inflationsskattningar, underhåll av investeringsfastigheter, hantering av driftskostnader och övergången till en grön ekonomi. Kassaflöden mellan två och fem år baseras på en långsiktig finansiell plan med tillväxt som är specifik för varje KGE.

Diskonteringsräntor

Diskonteringsräntans beräkning baseras på bolaget och dess rörelsesegments specifika omständigheter och härleds från dess viktade genomsnittliga kapitalkostnad (WACC). WACC tar hänsyn till både eget kapital och skulder. Kostnaden för eget kapital härleds från riskfri ränta, marknadsriskpremie och belåningsgrad. Dessa faktorer härleds från offentligt tillgängliga marknadsdata och är segmentspecifika. Beta-värdet uppdateras och utvärderas vid genomförande av en nedskrivningsprövning. Kostnaden för skulden baseras på den genomsnittliga lånekostnaden och hävstångsgraden för bolagets relevanta jämförelsebolag. Dessutom har bolaget emitterat och erhållit grönt finansiering, vilket kräver investeringar i miljömässigt hållbara projekt, vilket i sin tur kan påverka skuldkostnaden negativt.

Tillväxträntor

Tillväxträntor baseras på externa observerbara data publicerade av välrenommerade branschanalytiker. Den terminala tillväxträntan motsvarar 2,0% (2,0) för alla KGE:er. Denna tillväxt baseras på rimlig försiktighet och överstiger inte långsiktig tillväxt för branschen.

Känslighetsanalys

Heimstaden har genomfört en analys av de antaganden med högst känslighet inom nedskrivningsprövningen. Ändringen av ett antagande baseras på ledningens bästa uppskattning om vad som kan vara en rimlig förändring av antagandet ifråga. Analysen antar att alla andra variabler/antaganden hålls konstanta.

Goodwill Akelius

Antagande	Ändring av antagande	Nedskrivning av värde (SEK miljoner)
Diskonteringsräntor	+0,25 pp	2 366
Terminala tillväxtfaktor	- 0,25 pp	0

Redovisat värde för goodwill allokerad per KGE

	2023		2022	
	Diskonteringsränta	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH	Diskonteringsränta	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH
Sverige	5,0	2 351	5,3	3 928
Tyskland	4,5	9 937	4,9	9 961
Danmark	4,7	2 366	4,9	1 598
Nederländerna	5,0	468	5,4	677
Finland	5,5	-	5,8	116
Totalt redovisat värde		15 822		16 700

3.3 Maskiner och inventarier

Redovisningsprinciper

Maskiner och inventarier utgörs främst av maskiner, kontorsinventarier och datorutrustning. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförbara till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter aktiveras till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde mäts på ett tillförlitligt sätt. Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datorutrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

miljoner SEK	Inventarier
Ingående balans 2022-01-01	211
Årets investeringar	47
Valutaförändringar	16
Utgående balans 2022-12-31	274
Ingående avskrivningar 2022-01-01	-111
Årets avskrivningar	-19
Årets avyttringar	1
Valutaförändringar	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar per 2022-12-31	-134
Redovisat värde 2022-12-31	140

Ingående balans 2023-01-01	274
Årets investeringar	64
Valutaförändringar	-6
Utgående balans 2023-12-31	361
Ingående avskrivningar 2023-01-01	-134
Årets avskrivningar	-35
Årets avyttringar	9
Valutaförändringar	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar per 2023-12-31	-161
Redovisat värde 2023-12-31	199

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841SD8C54B48E6AC7A8838F6E0

202407150312

3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures

Redovisningsprinciper

Koncernen har intresse i intressebolag och joint ventures. Intresseföretag och joint ventures är investeringar där Hemstaden har betydande inflytande eller gemensam kontroll. Investeringarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden i de konsoliderade finansiella rapporterna. Den finansiella informationen baseras på samma rapporteringsperiod som gruppen.

Enligt kapitalandelsmetoden erkänns investeringen i ett intresseföretag eller ett joint venture initialt till kostnad. Det bokförda värdet på investeringen justeras sedan för att återspegla förändringar i gruppens andel av nettotillgångarna hos intressebolaget eller joint venture företaget sedan förvärvstidpunkt.

Resultaträkningen över totalresultatet återspeglar gruppens andel av resultaten från intressebolaget eller joint ventureföretagets verksamhet. Orealiserade vinster och förluster som uppstår från transaktioner mellan gruppen och intressebolaget eller joint venture företaget elimineras i den utsträckning som intresset i det intresseföretaget eller joint venture företaget.

Vid förlust av betydande inflytande över intressebolaget eller joint venture företaget mäter gruppen och erkänner eventuell kvarvarande investering till sitt verkliga värde. Eventuell skillnad mellan det bokförda värdet på det intressebolaget eller det joint venture vid förlust av betydande inflytande eller gemensam kontroll och det verkliga värdet på den kvarvarande investeringen och intäkterna från försäljning erkänns i vinst eller förlust.

Nedskrivningsprövning

Vid varje rapporteringstillfälle avgör Hemstaden om det finns objektiva bevis på att investeringen i varje intresseföretag och joint venture är nedskrivna. Om det finns sådana bevis beräknar Hemstaden beloppet av nedskrivningen som skillnaden mellan det återvinningsbara beloppet för intresseföretaget och joint venture och dess bokförda värde, och erkänner sedan förlusten som 'Andel av vinst från gemensamma företag' i Resultaträkningen över totalresultatet.

Eftersom aktiekursen för Kojamo Oyj den 31 december 2023 var under bokfört värde har Hemstaden Bostad genomfört ett nedskrivningstest för sitt innehav i bolaget. Bedömningen baseras på samma antaganden som beskrivs under Not 3.2. Relevanta antaganden inkluderar diskonteringsränta, nettoomsättningstillväxt och tillväxthastighet för Finland. Med de tillämpade antagandena överstiger det återvinningsbara beloppet det bokförda värdet. Fluktuationer i Kojamos bokförda eget kapital kommer direkt att påverka värdet av vår investering, i proportion till vår ägarandel i aktiekapitalet.

Innehav i intressebolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	9 758	760
Årets investering	21	225
Finansiella investeringar som omklassificerats till intresseföretag [1]	0	10 058
Avyttring av intressebolag och joint ventures	-4	-
Valutaförändringar	5	333
Utdelningar från intressebolag och joint ventures	-215	-
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-864	-1 617
Utgående anskaffningsvärde	8 702	9 758

[1] *Under 2022 klassificerades Hemstadens dotterbolag Hemstaden Bostads investering i Kojamo Oyj som ett intressebolag baserat på en bedömning av betydande inflytande. Bedömningen av betydande inflytande avgörs av att Hemstaden Bostad AB är den i särklass största ägaren i Kojamo Oyj med betydande röstvärde, äger 19,96%, och tog plats i bolagets valberedning i september 2022. Baserat på skillnaden mellan kostnaden för investeringen och Bolagets andel av det upplysta nettovärdet av investeringsobjektets identifierbara tillgångar och skulder, redovisade Hemstaden Bostad en vinst på 2 027 miljoner SEK.*

2023 Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	258
Kojamo Oyj [1]	0116936-2	Helsingfors	49 588 283	20	8 070
Kiinteistö Oy Hiihtomaentie 14	0813867-2	Helsingfors	13 327	47	101
Asunto Oy Jyväskylän Tahtoniitty	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	8
Asunto Oy Hämeenlinnan Aapontkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	3
Asunto Oy Jyväskylän Harjukaitano	2002294-3	Jyväskylä	1 937	23	19
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahtis	2 094	41	25
Asunto Oy Lahden Ropenkuja	0854949-5	Lahtis	2 556	26	5
Asunto Oy Jyväskylän Vaherikon 4	1556220-0	Jyväskylä	3 866	37	23
Asunto Oy Oulun Tulliverkkä	2335736-7	Oulu	4 068	41	17
Asunto Oy Pudukkavarikko	0823818-7	Jyväskylä	3 391	34	6
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-8	Jyväskylä	6 156	38	19
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1742086-7	Oulu	2 440	24	15
Byggrätt Norr AB	559207-4869	Skellefteå	94	19	-
Total					8 567

[1] *Hemstadens börsvärde på Kojamo Oyj uppgick per 31 december 2023 till 6 548 miljoner SEK. Hemstaden har genomfört ett nedskrivningstest och bedömt att något nedskrivningsbehov föreligger. Hemstaden baserar sitt bokförda värde på sin andel av Kojamo Oyj:s eget kapital. Om Kojamo inte har publicerat sina finansiella rapporter vid tidpunkt för Hemstadens publicering av finansiella rapporter upprättar Hemstaden sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sina årliga verksamheter, justerade för kända portföljförändringar.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B488B9E5AC7A6638F8E0

202407150312

2022 Specifikation av koncernens innehav av andelar i intresseföretag

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Rosengård Fastighets AB	559055-4708	Malmö	25 000	25	252
Kojamo Oyj	0116336-2	Helsingfors	49 386 283	20	9 071
Kiinteistö Oy Hiihtomaantie 14	0815567-2	Helsingfors	13 327	53	102
Asunto Oy Jyväskylän Tanhutähti	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	7
Asunto Oy Hämeenlinnan Aseponkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	4
Asunto Oy Jyväskylän Hankovaarano	2000294-3	Jyväskylä	1 837	23	19
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149656-5	Lahti	2 094	41	23
Asunto Oy Lahden Rööpenkuja	0894949-5	Lahti	2 556	26	6
Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4	1655220-0	Jyväskylä	3 666	37	24
Asunto Oy Oulun Tullivärkki	2335738-7	Oulu	4 068	41	22
Asunto Oy Puotilankeväänkuja	0823518-7	Jyväskylä	3 391	34	7
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-6	Jyväskylä	6 158	62	20
Asunto Oy Oulun Nokiamäki 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	16
Byggrätt Norr AB	559207-4669	Skellefteå	94	19	0
Total					9 571

[1] Heimstadens bedömning på Kojamo Oyj uppgick per 31 december 2023 till 7 656 miljoner SEK. Heimstaden har genomfört ett nedskrivningstest och bedömt att inget nedskrivningsbehov föreligger.

2023 Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Upplands Bro Brogårds etapp 2	559175-4915	Stockholm	500	50	49
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	19
Österåkerporten AB (Magnolia Projekt 9222 AB)	559175-4907	Stockholm	500	50	32
Manerhyst Group	43247751	Aarhus	250 000	50	0
Atnet AS	41938927	Herning	5 000	50	9
KCP Udviklingsselskabet	39104369	Herning	5 000	50	5
Høje Tåstrup A21 ApS	42465704	Aarup	20 000	50	22
Totalt					135

2022 Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Upplands Bro Brogårds etapp 2	559175-4915	Stockholm	500	50	94
A Place 2 A/S	39754134	Charlottenlund	5 000	50	2
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	14
Österåkerporten AB	559175-4907	Stockholm	500	50	26
Manerhyst Group	43247751	Aarhus	250 000	50	45
Atnet AS	41938927	Herning	5 000	50	1
KCP Udviklingsselskabet	39104369	Herning	5 000	50	5
Høje Tåstrup A21 ApS	42465704	Aarup	20 000	50	-
A21 Taastrup ApS Group	41142014	Aarup	40 000	50	-
Totalt					187

2023 Rapport över totalresultat

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga
Hyresintäkter	5 074	160	16	7	100
Fastighetskostnader	-1 663	-43	-10	-6	-35
Driftsnetto	3 411	117	5	1	66
Centrala administrationskostnader	-482	-15	-2	-1	-9
Finansiella poster, netto – inklusive koncernposter	-3 760	-17	-73	-	-8
Orealiserad värdeförändring	-3 390	-68	-30	-2	-110
Skatt	267	7	8	-	10
Resultat	8 963	26	-91	-1	-52
Resultatandel	-782	7	-45	-1	-31
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	89 632	1 866	797	157	1 215
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	1 381	35	231	4	130
Eget kapital	40 353	966	94	148	476
Skulder	50 480	964	924	13	868
Redovisat värde för innehavet 2023-12-31	8 070	258	49	101	224

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150312 4

2022 Rapport över totalresultat

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Broglandsklapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga
Hyresintäkter	1 148	159	5	6	99
Fastighetskostnader	-378	-76	-4	-8	-44
Driftsnetto	770	83	–	-2	55
Centrala administrationskostnader	-130	-26	-1	–	-48
Finansiella poster, netto - inklusive koncernposter	-168	-16	-43	–	-62
Orealiserad värdeförändring	-6 803	-157	-39	6	-509
Skatt	1 521	23	8	-1	44
Resultat	-5 510	-104	-75	3	-520
Resultatandel	-1 301	-26	-38	4	-257
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	90 950	1 972	823	159	2 156
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	3 706	48	210	4	184
Eget kapital	45 392	1 037	188	149	294
Skulder	49 264	982	845	14	2 046
Redovisat värde för innehavet 2022-12-31	9 071	252	94	102	239

3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2022	31 december 2022
Lämnade fordringar för fastigheter under uppförande	1 725	1 977
Lämnade lån till intresseföretag	611	1 209
Övrigt	1 192	669
Utgående anskaffningsvärde	3 528	3 855

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA641BD6C54B48D89E5AC7A6636F6E0

20240715031125

4. Omsättningstillgångar

4.1 Exploateringsfastigheter

Redovisningsprinciper

Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehas för uthyrning eller kapitalökning, redovisas som exploateringsfastigheter och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet eller nettoförsäljningsvärdet (NRV). Detta är i huvudsak bostadsfastigheter som Heimstaden utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling. NRV för färdigställda exploateringsfastigheter värderas och jämförs utifrån de marknadsförhållanden och priser som föreligger per balansdagen och fastställs av koncernen, baserat på jämförbara transaktioner identifierade av koncernen på samma geografiska marknad som betjänar samma segment. NRV med avseende på exploateringsfastigheter under uppförande värderas och jämförs utifrån marknadspriser per balansdagen för liknande färdigställda fastigheter, minus uppskattade kostnader för att slutföra byggandet samt de uppskattade kostnaderna som krävs för en försäljning med beaktande, om det är väsentligt, av pengars tidsvärde. Exploateringsfastigheter är främst relaterade till vissa projekt i Oslo, Norge.

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	573	846
Investeringar	79	15
Valutakursändring	-36	27
Värdeförändring[1]	5	-315
Utgående anskaffningsvärde	538	573

[1] *Värdeförändring på exploateringsfastigheter i Koncernens rapport över totalresultat om 2 (-302) miljoner SEK, inkluderar även en avvaskningsgenerad från Fredensborg om 19 miljoner SEK (717).*

I 2016 ställde Fredensborg AS det norska bostadsbestånd till Heimstaden Bostad. Som en del av det kommersiella avtalet mellan parterna garanterade Fredensborg AS att utvecklingsportföljen skulle ge en årlig avkastning på eget kapital om minst 7,5% fram till april 2025. Garanti avdelade löpande kommer för gemensamma projekt som inte genererar en avkastning över minimimån, där totala garantiersättningen ska regleras kontant i slutet av garantiperioden, med eventuell efterföljande avräkning för projekt som har påbörjats men inte avslutats vid den tidpunkten.

Avkastningsgarantin återspeglas inte i tabellen ovan. Balansen per den 31 december 2022 redovisas under övriga långfristiga avsättningar/skulder.

4.2 Hyres- och kundfordringar

Redovisningsprinciper

Heimstaden innehar hyres- och kundfordringarna med målet att samla in de avtalsenliga kassaflödena. Hyres- och kundfordringar redovisas initialt till transaktionspris och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, reducerad för en avsättning för förväntade kreditförluster.

Koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyres- och kundfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Heimstadens hyresgäster har liknande riskprofiler, vilket är varför kreditrisken i första hand bedöms på landsnivå kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. För att minska eventuella risker avseende de hyrda fastigheterna bedömer Heimstaden sina motparters kreditvärdighet och erhåller hyresdepositioner och garanter från sina hyresgäster. Heimstaden skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Se not 6.1 för mer information.

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Hyres- och kundfordringar	229	403
Summa hyres- och kundfordringar	229	403

Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
-30 dagar	113	283
31–60 dagar	32	22
61–90 dagar	18	12
91 dagar-	175	156
Totalt	338	472
Kreditförlustreserv	-109	-69
Hyres- och kundfordringar, netto	229	403

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C5-4a18-B9E5-AC7A9638F9E0

20240715031126

Kreditförlustreserv

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående balans	-69	-48
Avsättningar gjorda under året	-87	-95
Avsättningar som använts under året	29	27
Outnyttjade avsättningar har återförts under året	19	47
Utgående balans	-108	-69

4.3 Övriga kortfristiga fordringar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Skattefordringar	208	239
Handpenning vid förvärv	13	316
Fordringar vid försäljning av dotterbolag	730	3 937
Övriga poster	686	1 074
Övriga omsättningstillgångar	1 637	5 011

4.4 Förutbetalda kostnader

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Förutbetald skatt	-	1
Förutbetald försäkringspremie	35	34
Förutbetald ränta	273	427
Förutbetalda driftskostnader	344	353
Övriga poster	513	961
Övriga omsättningstillgångar	1 165	1 776

4.5 Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och bank och andra likvida medel. I andra likvida medel ingår placeringar som lätt kan omvandlas till kassa och bank till ett känt belopp och den är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Kassa och bank	6 841	11 322
Andra likvida medel	5 650	-
Utgående balans	12 492	11 322

Det finns outnyttjade kreditavtal om 20 260 miljoner SEK (20 847) som inte är inkluderade i likvida medel.

4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2023	2022
Avskrivningar	-129	80
Hyresförluster	86	74
Valutakursdifferens	397	7 257
Övriga finansiella poster	-1 658	601
Realiserad värdeförlust från försäljning av fastigheter	-235	-9
Nedskrivning av goodwill	1 658	0
Totalt	-430	8 002

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B46B9E5AC7A6638F6E0

202407150312

5. Eget kapital

Vid räkenskapsårets utgång finns 132 040 000 st stamaktier (132 040 000), 58 593 750 (58 593 750) st preferensaktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK (0,5) per aktie. Varje preferensaktie har en röst värderas, medan varje stamaktie har 1/10 röster.

Samtliga aktier är fullt betalda.

Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger.

Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2022-01-01		190 633 750		95 316 875	0,5
Utgående balans 2022-12-31		190 633 750		95 316 875	0,5
Ingående balans 2023-01-01		190 633 750		95 316 875	0,5
Utgående balans 2023-12-31		190 633 750		95 316 875	0,5

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna samt överkurs vid emissioner av stamaktier och preferensaktier.

Hybridobligationer

Redovisningsprinciper

Vid första redovisningstillfället klassificerades hybridobligationerna som ett egetkapitalinstrument. Klassificeringen baseras på att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Heimstaden har rätt att skjuta upp betalningar avseende ränta på obestämd tid såvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

I slutet av året hade Heimstaden hybridobligationer uppgående till SEK 7 300 (7 300) miljoner. Hybridobligationerna har en evig löptid med en rörlig kupongränta. Heimstaden har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5 till 7 år efter emissionsdagen. Se Not 6.3 för mer information för mer information.

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad köpte under 2023 tillbaka hybridobligationer. Transaktionen var ett återköp på 62 miljoner SEK (8 300) för utestående hybridobligationer, med en genomsnittlig rabatt på 24,8, vilket resulterade i en nettovinst på 25 miljoner SEK (1 700) netto efter skatt.

Valutaomräkningsreserv

Ackumulerade valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i, se Not 2.12 för ytterligare information.

Balanserade vinstmedel

Balanserat vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande består av externa ägarintressen i dotterbolag och deras dotterbolag. Heimstaden ABs aktieägare kontrollerar endast hybridobligationer i Heimstaden AB, alla andra hybridobligationer klassificeras som innehav utan bestämmande inflytande.

Minoritetens andel av

miljoner SEK	2023	2022
Periodens totalresultat	-10 992	4 462

Fördelning av innehav utan bestämmande inflytande

miljoner SEK	2023	2022
Innehav utan bestämmande inflytande	87 223	99 435
Hybridobligationer	24 937	25 276
Summa innehav utan bestämmande inflytande	112 160	124 711

Kapitalandel i Heimstaden Bostad AB per den 31 december 2023

	Kapitalandel,		Rösträtt,	
miljoner SEK	2023	2022	2023	2022
Heimstaden AB	34,60	42,13	50,06	50,10
Alecta	38,54	35,64	30,39	30,32
Folksam Group	19,29	17,21	14,52	14,77
Ericsson Pension Fund	1,60	1,51	1,22	1,30
Sandvik Pension Fund	0,29	0,53	0,22	0,45
Pensionsmyndigheten	2,12	1,86	1,60	1,58
Försäkringsbranschen pensionskassa	0,56	0,50	0,42	0,43
Migros pensionskasse	0,60	0,54	0,45	0,47
Greater Manchester Pension Fund	1,10	-	0,85	-
Heimstaden AB management	-	0,01	-	0,02
Summa innehav utan bestämmande inflytande	100	100	100	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5DGC94B4B9E5AC7A6638F9E0

20240715031128

6. Kapitalstruktur och finansiella poster

6.1 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar inkluderar hyres- och kundfordringar, kassa, finansiella derivatinstrument och börsnoterade aktier. För ändamål med initial och efterföljande mätning klassificeras Heimstadens finansiella tillgångar i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde genom resultatet (börsnoterade finansiella instrument). Dessa finansiella tillgångar redovisas i balansräkningen till verkligt värde med verkligt värde förändringar som erkänns i resultaträkningen linjeobjektet för verkligt värde justering av derivatfinansiella instrument.
- Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde (hyror och andra kundfordringar och kassa). Dessa finansiella tillgångar mäts med effektivräntemetoden. Vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när tillgången tas bort, modifieras eller skrivs ned från balansräkningen. De finansiella tillgångarna klassificeras endast i denna kategori om den finansiella tillgången innehas för att samla in kontraktsmässiga kassaflöden och de kontraktsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger upphov till kassaflöden på angivna datum som enbart är betalning av huvudbelopp och ränta.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från de finansiella tillgångarna har upphört eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och fördelar med ägandet.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar är föremål för värdeförändringar. Tillgångar som redovisas till verkligt värde, såsom värdeförändringar är en del av bedömningen av verkligt värde. Finansiella tillgångar till upplupen kostnad är föremål för nedskrivning. Koncernen har identifierat hyror och handelsfordringar för sådan nedskrivning, se vidare Not 4.2 för redovisningsprinciper och detaljer. Nedskrivning av andra finansiella tillgångar anses vara oväsentlig på balansdagen.

Finansiella skulder

Heimstadens finansiella skulder består av räntebärande skulder, leasingskulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Det främsta syftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet. Alla finansiella skulder erkänns initialt till verkligt värde och, förutom derivatfinansiella instrument och handelskrediter, netto av direkt tillhörande transaktionskostnader. Vid efterföljande värdering värderas alla finansiella skulder därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, med undantag för derivatinstrument. Vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när skulder tas bort från redovisningen samt genom effektiv räntaavskrivningsprocess. Upplupet anskaffningsvärde beräknas genom att ta hänsyn till eventuell rabatt eller premie vid förvärv samt avgifter eller kostnader som är en integrerad del av den effektiva räntan. Den effektiva räntaavskrivningen ingår som räntekostnader i resultaträkningen.

En finansiell skuld tas bort från bokföringen när förpliktelsen enligt skulden uppfylls, upphävs eller upphör att gälla. När en befintlig finansiell skuld ersätts av en annan från samma långivare på väsentligt olika villkor, eller villkoren för en befintlig skuld väsentligen modifieras, behandlas ett sådant byte eller modifiering som borttagande av den ursprungliga skulden och redovisning av en ny skuld. Skillnaden i respektive redovisat värde redovisas i resultaträkningen.

När koncernen återköper finansiella skulder, avskrivs den befintliga finansiella skulden till bokfört belopp. Skillnader mellan bokfört belopp och verkligt värde redovisas i Övriga finansiella poster i resultaträkningen.

Finansiella derivatinstrument

Heimstaden tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappar och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag (Not 3.1). Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i verkligt värdejustering av derivat finansiella instrument. När ett forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i bolag med begränsat ansvar som ett finansiellt instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde genom resultaträkningen, där investeringsfastigheterna värderas utifrån antagandet att de kommer att färdigställas och sedan hyras ut. Skillnaden mellan forward purchase avtalen och det verkliga värdet på den underliggande förvaltningsfastigheten redovisas som ett derivat i koncernens balansräkning. För ytterligare information, se Not 3.1.

Finansiella derivatinstrument klassificeras baserat på deras slutliga avräkningsdatum. Finansiella derivatinstrument med avräkningsdatum inom 12 månader klassificeras som omsättningstillgång/skuld och derivat som förväntas hållas i mer än 12 månader och med avräkningsdatum efter 12 månader klassificeras som långfristiga.

Nettoredovisning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och nettobeloppet redovisas i koncernens balansräkning om det för närvarande finns en verkställande lagligt rätt att kvitta de redovisade beloppen och det finns en avsikt att avveckla på nettobasis – att realisera tillgångarna och reglera skulderna samtidigt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA241 5D6C64B4B8E5AC7A6638F6E0

20240715103129

Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

Nedan följer en jämförelse av redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och på finansiella skulder.

	31 december 2023		31 december 2022	
miljoner SEK	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella derivatinstrument	498	498	1 481	1 481
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 528	3 528	3 855	3 855
Hyres- och kundfordringar	229	229	403	403
Övriga omsättningstillgångar	1 637	1 637	5 011	5 011
Likvida medel	12 492	12 492	11 322	11 322
Totalt	18 383	18 383	22 103	22 103
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	461	345	127	127
Räntebärande skulder, långfristiga	161 535	161 832	185 092	186 074
Övriga finansiella skulder, långfristiga	–	–	1 100	1 100
Räntebärande skulder, kortfristiga	19 898	19 898	14 418	14 418
Leverantörsskulder	800	800	928	928
Leasingskulder	1 185	1 185	1 495	1 495
Övriga skulder, kortfristiga	20	20	4 737	4 737
Totalt	203 920	184 216	207 887	188 869

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder.

2023-12-31

		Värdering till verkligt värde med:		
miljoner SEK	Totalt	Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:	498	–	363	135
Finansiella derivatinstrument				
Räntesvappar	363	–	363	–
Forward purchase-kontrakt	135	–	–	135
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	-461	–	-461	–
Derivata finansiella skulder				
Räntesvappar	-461	–	-461	–
Finansiella skulder der verkligt värde är presenterat	161 832	–	73 004	88 828
Långfristiga räntebärande skulder	161 832	–	73 004	88 828

Inga förändringar gjordes av koncernens värderingsmetoder och -tekniker samt av den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. Under 2022 omklassificerades bolagets innehav i börsnoterade aktieinvesteringar till intresseföretag. Vid denna klassificering var värdeförändringen av noterade aktieinvesteringar -2 208 miljoner SEK. Inga överföringar gjordes av värderingar till verkligt värde mellan nivå 1 och nivå 2 under 2023 och inga värderingar till verkligt värde överfördes till eller från nivå 3 under 2023.

2022-12-31

		Värdering till verkligt värde med:		
miljoner SEK	Totalt	Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:	1 481	–	1 281	200
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar	163	–	163	–
Räntesvappar	1 118	–	1 118	–
Forward purchase-kontrakt	200	–	–	200
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	-127	–	-127	–
Derivata finansiella skulder				
Räntesvappar	-127	–	-127	–
Finansiella skulder der verkligt värde är presenterat	179 827	–	85 174	94 653
Långfristiga räntebärande skulder	179 827	–	85 174	94 653

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150C54B4B9E5AC7A6638F6E0

202407150313O

Verkligt värde-hierarki

Samtliga finansiella instrument för vilka verkligt värde redovisas eller lämnas kategoriseras enligt verkligt värde-hierarkin, baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen av verkligt värde som helhet, enligt följande:

Nivå 1 – Noterade (icke-justerade) marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder

Nivå 2 – Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är direkt eller indirekt observerbar

Nivå 3 – Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är icke observerbar

För tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde på återkommande basis fastställer koncernen om det har förekommit överföringar mellan nivåerna i hierarkin, genom att göra en ny bedömning av kategoriseringen (baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde som helhet) i slutet av varje rapportperiod. Inga förändringar gjordes av koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt av den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. För mer information om verkligt värde-hierarkin, se Not 3.1.

Förfall, räntederivat

miljoner SEK	Typ	31 december 2023 Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	31 december 2022 Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Förfall, år							
Inom 1 år från balansdagen	Betalar fast	16 052	29	0,21	21 861	48	0,76
Inom 1–2 år från balansdagen	Betalar fast	5 391	10	2,34	10 976	24	-0,11
Inom 2–3 år från balansdagen	Betalar fast	9 787	16	2,88	1 888	4	2,10
Inom 3–4 år från balansdagen	Betalar fast	11 078	20	2,72	106	–	1,53
Inom 4–5 år från balansdagen	Betalar fast	8 427	15	2,74	3 107	7	2,88
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar fast	4 994	9	2,86	7 753	17	2,86
Summa räntederivat		54 729	100	2,05	45 742	100	1,11

[1] Indikerar den genomsnittliga räntan. En negativ ränta indikerar att vi tar emot fast ränta

Förfall, räntederivat

miljoner SEK	Typ	31 december 2023 Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	31 december 2022 Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Inom 1 år från balansdagen	Erhålla rörlig	53 933	99	-3,56	44 916	99	-2,30
Inom 1–2 år från balansdagen	Erhålla rörlig	797	1	-1,69	–	–	–
Inom 2–3 år från balansdagen	Erhålla rörlig	–	–	–	825	2	-1,70
Inom 3–4 år från balansdagen	Erhålla rörlig	–	–	–	–	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	Erhålla rörlig	–	–	–	–	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	Erhålla rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa räntederivat		54 729	100	-3,55	5 624	100	-2,29

[1] Indikerar den genomsnittliga räntan. En negativ ränta indikerar att vi tar emot fast ränta.

Förfall, cross currency swaps

miljoner SEK	Typ	31 december 2023 Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	31 december 2022 Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Inom 1 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	5 624	100	4,96
Inom 1–2 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Inom 2–3 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Inom 3–4 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa räntederivat		–	–	–	5 624	100	4,96

[1] Indikerar den genomsnittliga räntan. En negativ ränta indikerar att vi tar emot fast ränta.

6.2 Finansiella risker

Heimstaden Bostads finanspolicy utgör, tillsammans med andra förhållningsregler för upplåning såsom kapitalmarknadsprogrammet (EMTN-programmet), det vägledande ramverket för hur bolaget hanterar finansiella riskexponeringar. Finanspolicyn fastställs av styrelsen och beskriver väsentliga nyckeltal samt ger vägledning till finansavdelningens dagliga verksamhet. Bolagets styrelse förses regelbundet med rapportering och prognoser, samt material som täcker hanteringen av finansiella risker och åtgärder som vidtagits för att minska dessa risker. Bolaget har identifierat refinansieringsrisk, likviditetsrisk, finansiella åtaganden, ränterisk, kreditbetygsrisk, valutarisk och oeftivalreglerad risk som de viktigaste finansiella riskerna.

Refinansieringsrisk

För att begränsa refinansieringsrisken använder Heimstaden Bostad sig av diversifierade finansieringskällor med en balanserad förfallostruktur. I bolagets finanspolicy återfinns nyckeltal som reglerar detta såsom en lägsta genomsnittlig löptid på skuldportföljen om 4 år. Heimstaden Bostad har även likviditetsreserver och outnyttjade kreditfaciliteter för att kunna hantera oförutsedda refinansieringsrisker.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att bolaget inte har tillgängliga medel för att fullgöra sina finansiella eller operativa förpliktelser, eller att koncernen inte kan betala för andra åtaganden såsom förvärv och investeringar. För att begränsa denna risk har Heimstaden Bostad tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter om 20 260 miljoner SEK (20 847), därtill föreskrivs i finanspolicyn att det aldrig får vara mer än 25% av skulden som förfaller under ett enskilt år och att den berikade likviditetskvoten ska alltid överstiga 125%. För mer information se Not 6.2.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B1A8E5AC7A6638F6E0

20240715031131

Tabellen nedan sammanfattar förfalloprofilen för koncernens finansiella skulder baserat på avtalsenliga odiskonterade betalningar (inklusive räntebetalningar).

Förfallostruktur 2023-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	-	418	82
Räntebärande skulder[1]	26 007	122 584	172 158
Leaseskulder	102	93	1 015
Leverantörsskulder	900	-	-
Övriga skulder, kortfristiga	3 789	-	-
Summa	30 698	123 096	173 236

Förfallostruktur 2022-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	75	51	0
Räntebärande skulder[1]	18 293	114 973	102 597
Leaseskulder	99	120	1 417
Leverantörsskulder	928	-	-
Övriga skulder, kortfristiga	7 773	120	1 417
Summa	27 093	115 213	105 531

[1] *Varav återbetalande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 202 009 miljoner SEK (200 156).*

Finansiella åtaganden

Heimstadens Bostads låneavtal omfattar kovenanter (finansiella åtaganden), såsom de som återfinns i kapitalmarknadsprogrammet (EMTN programmet)

- Belåningsgrad: definierad som "Nettoskuld / Totala tillgångar", kovenanten stipulerar att belåningsgraden maximalt får uppgå till 65%.
- Räntetäckningsgrad: definierad som "Resultat före finansiella poster" (eller motsvarande rad) dividerat med räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter). Kovenanten stipulerar att räntetäckningsgraden ska uppgå till minimum 1,5x.
- Säkerställd belåningsgrad: definieras som säkerställd skuld dividerat med totala tillgångar. Kovenanten stipulerar att säkerställd belåningsgrad maximalt får uppgå till 45%.

Säkerställda fastigheter (såsom bank och realkredit) har ofta en uppsättning kovenanter för enskilda fastigheter och/eller fastighetsportföljer, såsom belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet.

Vid överträdelse mot finansiella åtaganden (kovenanter) ges fånetagaren oftast enligt låneavtalet möjlighet att under en överenskommen tidsperiod korrigera den uppkomna överträdelsen, men det kan också leda till krav på extraordinär amortering, uppsägning av lån eller krav på realisering av säkerställda tillgångar. Bolagets finanspolicy anger nivåer på väsentliga nyckeltal för att undvika att åtaganden bryts. Kontinuerlig intern övervakning och extern revision säkerställer korrekt rapportering och information. Inga överträdelser har förekommit mot finansiella åtaganden för räntebärande lån under den aktuella perioden.

Kreditbetyg

Heimstaden Bostad betraktar ett kreditbetyg i investment grade-klassen som grundläggande för att bedriva sin verksamhet och för att säkerställa tillgång till kapital. En sänkning av kreditbetyget under investment grade kan av bolagets långivare betraktas som negativt och leda till förtidigad tillgång till finansiering och villkor.

Ränterisk

Stigande räntor ökar finansieringskostnaden för bolaget och kan påverka lönsamheten negativt. Enligt finanspolicyn ska Heimstaden Bostad hålla minst 75% av sin låneportfölj till fast ränta per balansdagen, vilket hanteras genom en hög andel fasträntelån och -obligationer tillsammans med ingångna räntederivat. För mer information se Not 6:3.

Valutarisk

Heimstaden äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan, vilket leder till en risk för negativ påverkan på kassaflöden eller tillgångsvärden vid fluktuerande valutakurser. Heimstaden Bostad har som mål att valutamatcha sin finansiering med sitt operativa kassaflöde för att reducera sin valutarisk.

Derivatrelaterad risk

Värdet på valutaderivat kan påverkas av förändringar i baskurser eller valutakurser. Heimstaden Bostads finanspolicy anger vilka derivatinstrument som får användas, vilket anger att endast omsättbara instrument för vilka priser kan erhållas får användas. Man följer också kontinuerligt marknadsnoteringar och erhåller externa och interna derivatvärderingar.

Räntekänslighet

Följande tabell inkluderar känsligheten vid en förändring av räntesatserna på den del av lån och upplåning som påverkas. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan på lån med rörlig ränta enligt följande:

Räntekostnader

2023 miljoner SEK	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)	Effekt på eget kapital(-)	Effekt på eget kapital(-)
	1%	291	-291	266	-266
	2%	582	-582	533	-533

2022 miljoner SEK	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)	Effekt på eget kapital(+)	Effekt på eget kapital(-)
	1%	557	-923	486	-466
	2%	1 095	-1 246	940	-940

Valutakänslighet

Följande tabell inkluderar känsligheten vid en förändring av de utländska valutakurserna på icke säkerställda obligationer. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan av förändringar på utländska valutakurser enligt följande:

2023 miljoner	Ökning/minskning i utländsk valutakurs	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (+)
EUR	14 213	1 421	-1 421
NOK	2 909	290	-290

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84156D6C54B488E6AC7A6636F6E0

202407150313 2

2022 miljoner	Ökning/minskning i utländsk valutakurs	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
EUR	10%	675	-675
NOK	10%	310	-310

6.3 Räntebärande skulder

	2023				2022			
miljoner SEK	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	84 005	0	42		105 206	0	53	
Banklån	118 004	99	58	20 250	94 950	99	47	20 847
Totalt	202 009	58	100%		200 156	46	100	
Förutbetalda kostnader	-576				-656			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	201 433				199 500			

Från och med den 31 december 2023 är 1 404 miljoner SEK av de totala outnyttjade kreditåtagandena relaterade till framtida ESG Capex och byggfaciliteter. Vid balansdagen var Hemstaden i överensstämmelse med alla finansiella villkor.

Räntebärande skulder fördelat på olika valutor

	2023		2022	
Currency	miljoner SEK	Lokala valutor	miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	83 007	83 007	89 367	89 367
NOK	3 010	3 035	3 226	3 600
EUR	127 835	11 478	110 209	10 653
DKK	88 157	25 545	85 125	23 385
ISK	-	-	2 630	35 679
Totalt	202 009		200 156	
Förutbetalda kostnader	-576		-656	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	201 433		199 500	

Noterade obligationer

Förfallodatum	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok	Verkligt värde*	Kreditbetyg		Årlig kupong	Börs	Identifieringsnummer
Hemstaden Bostad AB									
2024-01-19	EUR	700	193	589	BBB	Floating	Euribor 3m + 55	Euronext Dublin	XS2430702673
2024-10-13	EUR	1 250	96	1 180	BBB-	Fixed	25	Euronext Dublin	XS2397239000
2025-07-24	EUR	700	24	622	BBB-	Fixed	63	Euronext Dublin	XS2435803571
2026-01-21	EUR	500	15	429	BBB-	Fixed	113	Euronext Dublin	XS2105772201
2027-03-03	EUR	700	27	557	BBB-	Fixed	139	Euronext Dublin	XS2252207468
2028-04-13	EUR	750	96	540	BBB-	Fixed	100	Euronext Dublin	XS2397252102
2028-07-24	EUR	500	30	361	BBB-	Fixed	139	Euronext Dublin	XS2435611244
2029-09-06	EUR	750	72	496	BBB-	Fixed	75	Euronext Dublin	XS2364260065
2031-10-13	EUR	750	50	476	BBB-	Fixed	163	Euronext Dublin	XS2397258011
2035-05-04	EUR	50	0	30	BBB-	Fixed	280	Euronext Dublin	XS2158047087
2035-05-04	EUR	50	0	30	BBB-	Fixed	280	Euronext Dublin	XS2161638276
Summa EUR		6 700	503	5 418					
2024-01-22	SEK	650	750	646	BBB	Fixed	88	Euronext Dublin	XS2420346517
2024-04-08	SEK	500	419	496	BBB	Floating	Stibor 3m + 67	Euronext Dublin	XS2327639580
2025-02-25	SEK	800	0	768	BBB	Floating	Stibor 3m + 130	Euronext Dublin	XS2253600121
2025-02-25	SEK	400	0	372	BBB	Fixed	137	Euronext Dublin	XS2253781230
2025-04-07	SEK	750	0	710	BBB	Floating	Stibor 3m + 90	Euronext Dublin	XS2327940649
2026-11-23	SEK	1 000	0	987	N/A	Floating	Stibor 3m + 110	Euronext Dublin	XS2412106553
2027-02-22	SEK	500	0	442	N/A	Floating	Stibor 3m + 140	Euronext Dublin	XS2447755351
Summa SEK		4 600	1 169	4 521					
2024-06-07	NOK	500	428	494	BBB-	Floating	Nibor 3m + 240	Oslo Børs	NO0010936699
2025-02-25	NOK	400	0	365	BBB	Fixed	202	Oslo Børs	NO0010906951
2025-02-25	NOK	400	0	384	BBB	Floating	Nibor 3m + 135	Oslo Børs	NO0010906944
2025-04-22	NOK	1 250	0	1 133	BBB	Floating	Nibor 3m + 95	Oslo Børs	NO0010976327
2028-04-24	NOK	350	0	295	BBB	Floating	Nibor 3m + 115	Oslo Børs	NO0010976335
Summa NOK		2 900	428	2 672					
Hemstaden AB									
2026-03-09	EUR	350	8	167	BB	Fixed	425	OMX STOCKHOLM	SE0015857803
2027-03-16	EUR	400	0	171	BB	Fixed	438	OMX STOCKHOLM	SE0016656105
Summa EUR		750	8	338					
2024-01-15	SEK	1 200	805	1 197	BB	Floating	Stibor 3m + 330	OMX STOCKHOLM	SE0014991345
2025-04-14	SEK	500	138	412	N/A	Floating	Stibor 3m + 475	Euronext Dublin	XS2468914308
2025-10-15	SEK	1 200	159	955	BB	Floating	Stibor 3m + 480	OMX STOCKHOLM	SE0014991352
Summa SEK		2 900	1 101	2 564					

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150C64B43B6E5AC7A6838F6E0

20240715031133

Hybridobligationer[2]

First Call Date	First Reset Date	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok	Verkligt värde[1]	Kreditbetyg	Rörlig/fast	Årlig kupong	Identifieringsnummer	Börs
Heimstaden Bostad AB										
2024-11-19	2025-02-19	EUR	850	211	419	N/A	Fixed	325	Euronext Dublin	XS2010037765
2026-01-15	2026-04-15	EUR	500	164	211	BB+	Fixed	338	Euronext Dublin	XS2125121769
2026-10-13	2027-01-13	EUR	500	119	237	BB+	Fixed	363	Euronext Dublin	XS2367251807
2027-02-01	2027-05-01	EUR	800	176	279	BB+	Fixed	253	Euronext Dublin	XS2294155739
2027-10-29	2028-01-29	EUR	600	254	211	BB+	Fixed	300	Euronext Dublin	XS2357357768
Summa EUR			3300	924	1357					
Heimstaden AB										
2026-10-15	2027-01-15	EUR	300	0	55	B+	Fixed	575	NOMX Stockholm	SE0016278352
2024-10-11	2024-10-11	SEK	4 500	40	1 498	B+	Floating	Stibor 3m + 390	NOMX Stockholm	SE0012455111

[1] Baserat på värdering enligt noterade marknadskurser per balansdagen.
[2] Hybridobligationer klassificeras som eget kapital i balansräkningen.

Förfallostruktur räntebärande skulder

	31 december 2023					
miljoner SEK	Upplåning med säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, %	Kreditlöften	Andel, %
Låneförfall, år						
Inom 1 år från balansdagen	170	19 102	19 271	10	31	0
Inom 1–2 år från balansdagen	5 956	11 686	17 642	9	6 247	31
Inom 2–3 år från balansdagen	30 486	11 443	41 929	21	11 764	58
Inom 3–4 år från balansdagen	7 737	12 452	20 189	10	0	0
Inom 4–5 år från balansdagen	11 667	12 866	24 533	12	2 138	11
Senare än 5 år från balansdagen	51 989	16 456	75 445	39	0	0
Totalt	118 004	84 005	202 009	100	20 250	100

	31 december 2022					
miljoner SEK	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, %	Kreditlöften	Andel, %
Låneförfall, år						
Inom 1 år från balansdagen	1 502	12 273	13 775	7	3 738	18
Inom 1–2 år från balansdagen	1 995	25 054	27 049	14	1 000	5
Inom 2–3 år från balansdagen	6 399	12 682	19 081	10	11 278	54
Inom 3–4 år från balansdagen	25 090	11 814	36 904	18		
Inom 4–5 år från balansdagen	7 158	12 775	19 933	10		
Senare än 5 år från balansdagen	50 014	33 410	83 424	42	4 830	23
Totalt	92 147	108 008	200 156	100	20 847	100

Genomsnittlig återstående kapitelbindningstiden per 2022-12-31 uppgick till 7,66 år (7,98).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415DGC54B1889E5AC7A6638F6E0

202407150313 4

	Räntebindning 2023-12-31					Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument, 2023-12-31		
miljoner SEK	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %
Räntelöptid, år								
Inom 1 år från balansdagen	70 281	26 917	97 199	4,39	48	59 319	4,39	29
Inom 1–2 år från balansdagen	5 498	8 326	13 812	1,66	7	16 406	1,59	9
Inom 2–3 år från balansdagen	8 704	9 203	17 907	3,24	9	26 953	3,24	13
Inom 3–4 år från balansdagen	6 597	11 952	18 549	2,80	9	29 527	2,80	15
Inom 4–5 år från balansdagen	2 193	12 519	14 713	1,96	7	23 140	1,98	11
Senare än 5 år från balansdagen	23 375	16 456	39 830	2,40	20	44 924	2,40	22
Totalt	116 636	85 373	202 009	3,04	100	202 009	3,04	100

	Räntebindning 2022-12-31					Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument, 2022-12-31		
miljoner SEK	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %
Räntelöptid, år								
Inom 1 år från balansdagen	85 778	30 704	96 482	2,98	48	74 049	2,97	37
Inom 1–2 år från balansdagen	1 539	14 799	16 538	0,37	8	27 514	0,18	14
Inom 2–3 år från balansdagen	5 928	9 007	14 935	1,31	7	15 123	1,22	8
Inom 3–4 år från balansdagen	3 006	9 485	12 491	2,16	6	12 597	2,17	6
Inom 4–5 år från balansdagen	1 803	12 275	14 078	2,35	7	17 185	2,45	9
Senare än 5 år från balansdagen	13 793	31 736	45 531	1,45	23	53 864	1,66	27
Totalt	92 147	108 008	200 156	2,20	100	199 853	2,01	100

Genomsnittlig återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat per 2022-12-31 uppgick till: 3,23 år (3,24)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D9C54B486E5AC7A6638F6E0

20240715031135

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Företags-obligationer	Banklån	Förutbetalda kostnader	Leasing-skulder	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	87 991	89 274	-758	891	177 438
Amortering låneskuld	-11 624	-32 715	-	-91	-44 430
Nya lån	22 007	29 566	-	623	51 196
Övertagen skuld i samband med förvärv	-	3 828	-	-	3 828
Valutaeffekt på lån	6 832	5 998	-	70	12 899
Emissionskostnader för lån	-	-	102	-	102
Övriga justeringar	-	-	-	2	2
Utgående balans 2022-12-31	105 206	94 951	-656	1 495	201 036
Ingående balans 2023-01-01	105 206	94 950	-656	1 495	200 995
Amortering låneskuld	-20 814	-9 764	-	-119	-30 697
Nya lån	719	84 677	-	149	85 445
Övertagen skuld i samband med förvärv	-	647	-	-	647
Försäljning av business unit	-1 109	-1 777	-	-	-2 886
Valutaeffekt på lån	3	-929	-	-46	-972
Emissionskostnader för lån	-	-	80	-	80
Övriga justeringar	-	-	-	-	-
Utgående balans 2023-12-31	84 005	118 004	-576	1 185	202 618

Under 2023 har Hemstadens köpt tillbaka 13 206 miljoner SEK av utestående seniora icke-säkerställda obligationer, vilket resulterade i en genomsnittlig rabatt på 7,3% och resulterade i en vinst på 969 miljoner SEK, netto av 200 miljoner SEK i skatt, erkänd i andra finansiella poster.

6.4 Kapitalstruktur

Tillgången till långsiktigt kapital är viktigt för att koncernen ska kunna driva och aktivt förvalta sitt fastighetsbestånd. Koncernen definierar sin kapitalstruktur som summan av koncernens nettoskuld och eget kapital, inklusive hybridkapital och den del som är hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande. Det förändrade ekonomiska läget med högre räntor har medfört att kapitalstrukturen behövt anpassas, liksom den långsiktig planeringen, för att bättre lämpa sig till rådande förhållanden. I syfte att reducera skuldsättningsgraden har koncernen initierat en ny strategisk plan den så kallade privatiseringsplanen, och dessutom avyttrat den isländska portföljen, för att möjliggöra dessa mål.

6.5 Leasing

Redovisningsprinciper

Hemstaden Bostad har hyresåtagande för lomträtter, lokaler och fordon. Åtagandet klassificeras som en leasingskuld i balansräkningen, rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden klassificeras som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i totalresultat. Leasingbetalningar redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingskulden. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och belåning som sker till nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och belåning som sker till nyresvärd/ leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Koncernen tillämpar undantagsregeln och redovisar leasingbetalningar för lågvärdesleasing och leasingavtal med en löptid kortare än 12 månader som förtalskostnader i rapporten över totalresultat.

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

miljoner SEK	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	92	36	-	128
Kontraktsförändringar	118	50	1	169
Avskrivningar	-59	-30	-1	-89
Valutaförändring	8	3	-	11
Utgående balans 2022-12-31	159	59	1	219
Kontraktsförändringar	5	52	-	57
Avskrivningar	-74	-36	-1	-110
Valutaförändring	1	-	-	1
Utgående balans 2023-12-31	91	75	-	166

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B46B8E5AC7A6638F6E0

2024071503136

Nedan anges redovisade värden för leasingskulder och förändringar under perioden:

miljoner SEK	2023	2022
Per den 1 januari	1 495	951
Årets investeringar	140	649
Avyttringar	-295	-35
Upplupna räntor	8	9
Betalningar	-116	-91
Omklassificering	0	2
Valutaförändring	-46	70
Per den 31 december	1 185	1 495
Kortfristiga	88	90
Långfristiga	1 098	1 405

Följande är beloppen redovisade i resultaträkningen::

miljoner SEK	2023	2022
Avskrivning av nyttjanderättstillgångar	-110	-69
Räntekostnader på leasingskulder	-8	-9
Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal (inkluderade i försäljningskostnaden)	-5	-2
Kostnader avseende leasing av tillgångar av lågt värde (inkluderade i administrativa kostnader)	-9	-4
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	-132	-74

Den odiskonterade låneskuldens löptid fördelas enligt följande:

miljoner SEK	2023	2022
Inom ett år	102	99
1–5 år	93	120
> 5 år	1 015	1 417
Totalt	1 210	1 636

Koncernens leasingintäkter från operationella leasingavtal redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen. För mer information, se Not 2.2.

Koncernen hade totala kassautflöde för leasingavtal som leasetagare på 116 miljoner 2023 (91).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150B0C54B48B9E5AC7A6638F6E0

20240715031137

7. Övriga skulder

7.1 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt beräknas i enlighet med balansräkningsmetoden baserat på temporära skillnader som uppstår mellan skattemässiga tillgångar och skulder och deras redovisade värden. Heimstaden erkänner temporära skillnader från justeringar av verkligt värde av förvaltningsfastigheter, finansielladerivat instrument och andra händelser som påverkar skatte- och redovisningsbehandlingen av tillgångar och skulder.

Uppskjutna skatteskulder erkänns för alla beskattningsbara temporära skillnader, förutom:

- När uppskjuten skatt uppstår från initial initialt erkännande av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är en företagskombination som vid tidpunkten för transaktionen påverkar varken redovisnings- eller skattemässig vinst eller förlust.
- Uppskjuten skatt redovisas inte för beskattningsbara temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i gemensamma arrangemang, när tidpunkten för omvändningen kan kontrolleras av Heimstaden Bostad och det är sannolikt att den inte kommer att vändas inom överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar erkänns för alla avdragsgilla temporära skillnader, framförandet av outnyttjade skattekrediter och eventuella outnyttjade skattemässiga förluster. Uppskjutna skattefordringar erkänns i den utsträckning det är sannolikt att framtida beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna och framförandet av outnyttjade skattekrediter och outnyttjade skattemässiga förluster kan utnyttjas, förutom:

- När det uppstår från det initiala erkännandet av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är en företagskombination och, vid tidpunkten för transaktionen, påverkar varken redovisningsvinsten eller den beskattningsbara vinsten eller förlusten.
- I fråga om avdragsgilla temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i gemensamma arrangemang, erkänns uppskjutna skattefordringar endast i den utsträckning det är sannolikt att de temporära skillnaderna kommer att vändas inom överskådlig framtid och beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna inkomstskattefordringar och skulder kvittas när det finns en lagligt verkställbar rätt att kvitta nuvarande skattefordringar mot nuvarande skatteskulder och när de uppskjutna inkomstskattefordringarna och skulderna avser inkomstskatter som tas ut av samma beskattningsmyndighet på samma beskattningsbara enhet.

Uppskjuten skatt erkänns på efterföljande förändringar av de beskattningsbara och temporära skillnaderna.

Uppskjuten skatt

	2023		2022	
miljoner SEK	Skattevärde	Uppskjuten skatt	Skatt	Uppskjuten skatt
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag				
Ingående redovisat värde	-6 566	-1 297	-1 065	-236
Årets återföring på grund av förvärv	51	10	-	-
Årets förändring	683	206	-5 461	-1 061
Utgående redovisat värde	-5 832	-1 081	-6 566	-1 297
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter				
Ingående redovisat värde	102 856	24 217	97 552	23 258
Förvärvsförändring			-	-
Årets avskrivningar	282	59	246	51
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-24 980	-5 499	-4 828	-1 192
Årets återföringar på grund av försäljningar	-1 644	-331	-155	-32
Företagsförvärv	-	-	10 242	2 134
Ändrad skattesats	-	506	-	-
Utgående redovisat värde	76 515	18 941	102 856	24 217
Finansiella derivatinstrument				
Ingående redovisat värde	1 354	280	434	91
Årets förändring	-1 337	-278	920	189
Ändrad skattesats	-	14	-	-
Utgående redovisat värde	17	16	1 354	280
Netto uppskjuten skatt				
Ingående redovisat värde	97 281	23 185	97 545	23 252
Förvärvsförändring	-	-	-	-
Årets förändring	-23 051	-5 038	-264	-67
Ändrad skattesats	-	521		
Utgående redovisat värde	74 230	18 648	97 281	23 185

Aktiverade skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 5 832 miljoner SEK (6 566). Det finns ingen utgångsdatum för aktiverade skattemässiga underskottsavdrag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAA115D8C54B48B9E5AC7A9938F8E0

202407150313B

7.2 Övriga skulder

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Aktuella skatteskulder	–	500
Skatt för fastighetsöverföringar	16	–
Skulder hänförliga till fastighetstransaktioner	405	447
Sociala avgifter	20	40
Övriga skulder	450	3 750
Totalt	892	4 738

7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 December 2023	31 December 2022
Upplupen ränta	777	741
Förutbetalda hyror	481	515
Upplupna personalkostnader	153	125
Upplupna driftskostnader	486	753
Upplupna administrativa kostnader	33	43
Upplupna revisionskostnader	13	10
Övriga upplupna kostnader	951	749
Totalt	2 896	2 946

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a Guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C28A841SD6C54B4-B4BE6E5AC7A68838F8E0

20240715103139

8. Övriga upplysningar

8.1 Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Som närstående definieras:

- Samtliga bolag inom Heimstaden och Fredensborg-koncernen
- Styrelseledamöter och företagsledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- Aktieägare som kontrollerar mer än 10% av aktierna eller rösterna i bolaget
- Transaktioner med intressebolag och joint ventures

Sammanfattning av transaktioner med närstående

Under 2023 har Heimstaden sålt förvaltnings- och administrativa tjänster, från Heimstaden Bostad och dess dotterbolag, uppgående till 960 miljoner SEK (1 716). Minskningen av förvärvade administrativa tjänster från 2022 beror på överföringen av Country Management-organisationen från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad den 1 juli 2022.

Under 2023 har Heimstaden AB förvärvat fastigheter från koncernbolag för 0 miljoner SEK (157).

Under 2023 har Heimstaden AB:s dotterbolag, Heimstaden Bostad AB, erhållit en avkastningsgaranti från Fredensborg på 695 miljoner SEK (717).

Under 2023 erhöll Ivar Tollefsen och hans familj totalt 11 miljoner SEK för marknyra (12).

Avyttring av affärsenhet

I oktober avyttrade Heimstaden framgångsrikt den isländska portföljen till Fredensborg AS, vilket resulterade i en årlig avkastning på investeringen på cirka 18% efter förvärvet. Kontant köpeskilling vid signering av avtal uppgick till 1 492 miljoner SEK, och dessutom kommer en uppskjuten köpeskilling i intervallet 500–600 miljoner SEK att regleras när Fredensborg AS har slutfört avvecklingsstrategin för Heimstaden ehf., som inhiberades av Heimstaden AB. Den uppskjutna summan baseras på försäljning till en tredje part. Om transaktionen med den tredje parten inte slutförs, inkluderar köpeskillingen en prestationsbaserad utbetalningselement baserat på det totala beloppet som Fredensborg AS erhåller vid avvecklingen av Heimstaden ehf. Om strategin inte slutförs inom 36 månader efter avslutet och den uppskjutna köpeskillingen fortfarande är obetald, kan Heimstaden AB under specifika förhållanden begära en transaktionsåtergång.

Heimstaden har redovisat en förlust på 256 miljoner SEK som är redovisade i Avyttring av affärsenhet i Koncernens rapport över totalresultat. Den totala förlusten på transaktionen uppvägs av en vinst på 382 miljoner SEK från omräkningsdifferenser återvunnen från övrigt totalresultat och vinst på skatt på 327 miljoner SEK i koncernen.

Resultaten för de isländska operationerna under året presenteras i tabellen nedan. Observera att jämförbara siffror inte omräknas i resultaträkningen och att siffrorna för 2023 avser fram till avyttring.

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	2023	2022
Hyresintäkter	249	298
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	–	–
Fastighetskostnader	-82	-102
Driftsnetto	167	196
Centrala administrationskostnader	–	–
Övriga rörelseintäkter	–	–
Övriga rörelsekostnader	–	–
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	–	–
Resultat före justeringar av verkligt värde	167	196
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	239	835
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	–	–
Rörelseresultat	406	1 031
Finansnetto	-246	-258
Resultat före skatt	160	773
Inkomstskatt	-11	–
Uppskjuten skatt	-21	-151
Periodens resultat	128	622

Nettokassaflödena som är redovisade för Island är följande:

Löpande verksamhet	249	-157
Investeringsverksamhet	-410	47
Finansieringsverksamhet	324	113

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2EBA8415D6C64B48B9E6AC7A66638F6E0

202407150314O

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Bolagets styrelseordförande samt bolag ägda av denne kontrollerar 95,9% (58,4) av rösterna i Helmstaden AB. Tidigare VD äger andelar i dotterbolaget Helmstaden Bostad AB och har därigenom under 2022 och 2021 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission. Styrelseledamot Stefan Attefall har under året erhållit ersättning för konsultarvode om 0,2 miljoner SEK (1).

Transaktioner med innehav i intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	2023	2022
Ränteintäkter från andelar i intressebolag och joint ventures	53	39
Lån till intressebolag och joint ventures	>110	174
Förvärv av intressebolag till dotterbolag	-499	-
Kapitaltillskott till andelar i intressebolag och joint ventures	21	86

Utöver ovan, se också Not 3.4, intressebolag och joint ventures och Not 2.6, ersättning till anställda och ledande befattningshavare.

8.2 Ställda säkerheter

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Fastighetsinteckningar[1]	156 687	104 174
Pantsatta aktier i dotterbolag[1]	12 336	67 946
Totalt	169 023	172 120

[1] Säkerheterna har ställts till banken för räntebärande lån från kreditinstitut.

Under året nådde Helmstaden Bostad överenskommelser med utvecklare om två nyckelfärdiga projekt där utvecklarna har köpt sig ur sina nyckelfärdiga förpliktelser via betalning till Helmstaden Bostad. Som ett resultat av överenskommelsen minskar Helmstaden Bostad också framtida åtaganden med 1 627 miljoner SEK. Vinsten och uppgörelsekostnad från dessa avtal erkänns i övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader.

2023

miljoner SEK	2024	2025	2026	2027	Totalt
Forward funding	1 731	499	39	21	2 290
Egen utveckling	85	-	-	-	85
Forward purchase	1 592	3	-	-	1 595
Summa	3 408	502	39	21	3 970

2022

miljoner SEK	2023	2024	2025	2026	Totalt
Forward funding	903	1 629	615	262	3 450
Egen utveckling	25	202	-	-	226
Forward purchase	3 179	1 862	451	-	5 492
Summa	4 127	3 693	1 066	262	9 168

Tvister

Per balansdagen är Helmstaden inte part i någon pågående process som förväntas ha en väsentlig inverkan på den finansiella rapporteringen.

8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden

Investeringsskyldigheter

Helmstaden AB:s dotterbolag, Helmstaden Bostad har tecknat avtal med säljare av förvaltningsfastigheter placerade i ett corporate wrapper. Helmstaden Bostad kommer att förvärva 100% av de utestående aktierna i corporate wrapper vid ett framtida datum. Kontraktet är antingen till ett fast pris eller till ett rörligt pris baserat på det egna kapitalet i företaget, där förvaltningsfastigheten värderas till verkligt värde. Arrangemangen redovisas som finansiella instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde via resultaträkningen. För mer information se Not 6.1.

Per den 31 december 2023 hade Helmstaden totala investeringsförpliktelser på 1 595 miljoner SEK (5 492). Framåtfinansieringsavtalen med tredje parter är bundna till framtida kapitalutgifter för investeringsfastigheter under konstruktion på 2 290 miljoner SEK (4 005).

8.4 Händelser efter rapportperiodens slut

Styrelsen har beslutat att skjuta upp kupongbetalningen för hybridobligationer i SEK.

Utestående nominellt värde av EUR seniora icke-säkerställda obligationer ISIN X S2430702873, SEK seniora icke-säkerställda obligationer ISIN X S2420345517 och SE0014891345 återbetalades efter balansdagen till ett belopp om 507 miljoner EUR, 100 miljoner SEK respektive 295 miljoner SEK.

De finansiella rapporterna ingår i årsredovisningen och godkändes av styrelsen och VD den 26 februari 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150314

Moderbolagets finansiella rapporter

Resultaträkning

miljoner SEK	Not	2023	2022
Intäkter från förvaltningstjänster		190	581
Administrativa kostnader	2.1, 2.2, 7.2	-183	-421
Rörelseresultat		7	161
Resultat från andelar i dotterbolag	2.3	250	182
Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag	2.4	313	2 803
Ränteintäkter	2.5	155	14
Räntekostnader	2.5	-695	-324
Valutakursdifferenser	2.5	-92	-599
Övriga finansiella poster, netto	2.5	-6	-13
Resultat efter finansiella poster		-9	1 429
Bokslutsdispositioner		155	109
Resultat före skatt		145	1 532
Inkomstskatt	2.6	–	–
Uppskjuten skatt	2.6	-24	305
Periodens resultat		122	1 837

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	YTD 2023	YTD 2022
Årets resultat enligt resultaträkningen		122	1 837
Övrigt totalresultat		–	–
Totalresultat		122	1 837

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D0C54B4B8E5AC7A6638F6E0

202407150314 2

Balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar	7.4	28 143	20 233
Långfristiga fordringar, dotterbolag	3.1, 7.2	701	186
Uppskjutna skattefordringar	8.2	282	306
		29 126	
Summa anläggningstillgångar			20 725
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	3.3, 7.2	576	14 384
Övriga finansiella tillgångar		15	13
Likvida medel	3.4	1 058	1 862
Summa omsättningstillgångar		1 750	16 269
SUMMA TILLGÅNGAR		30 875	36 994

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	4.1	95	95
Bundet eget kapital		95	95
Överkursfond	4.1	1 802	1 802
Hybridobligationer	4.1	7 374	7 374
Balanserade vinstmedel	4.1	11 203	13 326
Fritt eget kapital		20 379	22 502
Summa eget kapital		20 475	22 597
Räntebärande skulder	5.1	9 574	11 172
Långfristiga skulder, dotterbolag	6.1, 7.2	15	151
Summa långfristiga skulder		9 589	11 353
Räntebärande skulder	5.1	225	2 869
Leverantörsskulder		17	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6.2	149	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, dotterbolag		50	-
Summa kortfristiga skulder		511	3 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 875	36 994

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B9E5A07A6638F6E0

202407150314

Rapporter över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligationer	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	95	1 802	7 374	11 934	21 206
Periodens resultat	–	–	329	1 508	1 837
Totalresultat	–	–	329	1 508	1 837
Utdelning	–	–	-329	-117	-446
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	-329	-117	-446
Eget kapital, 2022-12-31	95	1 802	7 374	13 326	22 597
Ingående balans 2023-01-01	95	1 802	7 374	13 326	22 597
Periodens resultat	–	–	627	-505	122
Totalresultat	–	–	627	-505	122
Utdelning	–	–	-627	-1 617	-2 245
Summa transaktioner med bolagets ägare	–	–	-627	-1 617	-2 245
Eget kapital, 2023-12-31	95	1 802	7 374	11 209	20 475

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
02BA84156D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150314

Kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2023	2022
Kassaflöden från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		146	1 532
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Finansiella kostnader – netto		540	824
Övriga justeringar	7.3	-531	-1 994
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		-156	-182
Ökning(-)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		207	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten		206	-590
Betald ränta uppgår till		-705	-821
Erhållen ränta uppgår till		155	10
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-344	-221

miljoner SEK	Not	2023	2022
Kassaflöden från investeringsverksamheten			
Försäljning av aktier i dotterbolag		1 516	2 603
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		–	120
Nettokassaflöde använt i investeringsverksamheten		1 516	2 723
Kassaflöden från finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder	5.1	1 864	500
Amortering av lån	5.1	-4 998	-2 497
Återköp obligationer	5.1	–	-500
Utdelning till moderbolaget		-1 500	–
Utdelning på preferensaktier		-117	-117
Likvid från nyemission		–	–
Likvid från dotterbolag	4.1	4 101	1 920
Likvid från emission av hybridkapital		–	–
Återbetalningar på hybridkapital	4.1	-627	-399
Transaktionskostnader för emission av aktier och hybridkapital		–	–
Nettokassaflöde använt i finansieringsverksamheten		-1 988	-1 103
Likvida medel vid periodens början		1 863	464
Nettoförändringar i likvida medel		-816	1 399
Valutaeffekt i likvida medel		11	-20
Likvida medel vid periodens slut		1 058	1 863

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B8E5AC7A6638F6E0

202407150314S

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

1. Redovisningsprinciper

1.1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se not 1.2 Väsentliga redovisningsprinciper) med följande skillnader.

Andelar i dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader och en eventuell villkorad köpeskilling aktiveras om det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde, och då görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Nedskrivning andelar i dotterbolag".

Finansiella instrument
Vägledningen för finansiella instrument enligt IFRS 9 tillämpas inte i moderbolaget. Moderbolaget tillämpar det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsmetoden i enlighet med årsredovisningslagen. Följaktligen värderas anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella tillgångar till det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsvärde. Bolaget tillämpar metoden för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 för tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med IFRS 9 och tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster. Moderbolaget anser att dotterbolagen har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis för likartade transaktioner. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncerninterna fordran. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långivares fordringar. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntade marknadsvärden vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har redovisats.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag är avdragsgilla, till skillnad från aktieägartillskott. Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernbolag och prövas för nedskrivningsbehov.

Kreditrisk
Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de finansiella tillgångarna. Bolaget har inte ännu några säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Baserat på vår bedömning har det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av moderbolagets finansiella tillgångar.

Leasingavtal som leastagare
När moderbolaget är leasetagare redovisas hyresbetalningarna linjärt över leasingperioden. Kostnader för leasing hänförliga till leasingavtal och kostnader för övrig leasing redovisas i rörelseresultatet. Nyttjanderättstillgången och leasingskulden redovisas därmed inte i balansräkningen.

Uppställningsform
För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i två rapporter. Resultaträkning och balansräkning är upprättade enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporter över förändring av eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1. Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapporter över kassaflöden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B489E5AC7A6838FBE0

202407150314

2. Intäkter och kostnader

2.1 Ersättning till revisorer

Revisionsuppdraget avser revisionen av finansiella rapporter. Övriga bestyrkandeuppdrag som har tillhandahållits under rapportperioden från bolagets revisorer avser granskning av delårsrapporter samt övriga bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanlattas i tabellen nedan:

EY

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	1	1
Övriga bestyrkandeuppdrag	–	1
Totalt	1	2

2.2 Personal och ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner m.m. redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Samtliga Heimstadens åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer vilka fullgörs genom löpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organisationer vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

	2023			2022		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Medelantal anställda	22	26	48	36	36	72

Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot är ingen uppsägningstid tillämplig. VD samt styrelsemedlemmar har erhållit rörlig ersättning om 0 (0) mSEK under året. För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan, med undantag för före detta VDn. Utöver sedvanlig pension har bolaget tecknat pensionsförsäkring till före detta VD med årlig premie om 10% av bruttolönen, VD Helga Kroqsbol erhåller ersättning från Heimstaden Group Norway AS.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått

2023

Ställning	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattnings-havare	Övriga anställda	Totalt
Namn	Helge Kroqsbol	Christian Fladeland			
miljoner SEK					
Grundlön	–	–	4	48	52
Förmåner	–	–	–	2	2
Sociala kostnader	–	–	1	20	21
Pensionskostnader	–	–	1	7	8
Rörlig ersättning	–	–	0	12	12
Summa	–	–	6	89	95
Kvinnor i %	–	–	100	46	46

2022

Ställning	Verkställande direktör	Övriga ledande befattnings-havare	Övriga anställda	Totalt
Namn	Patrik Hall			
miljoner SEK				
Grundlön	3	5	76	84
Förmåner	0	2	0	2
Sociala kostnader	7	2	25	34
Pensionskostnader	1	1	8	10
Rörlig ersättning	19	1	0	20
Summa	30	11	109	150
Kvinnor i %	–	75	53	50

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150314?

2.3 Resultat från andelar i dotterbolag

miljoner SEK	2023	2022
Utdelning	250	182
Totalt	250	182

2.4 Vinst från avyttring av aktier i dotterbolag

miljoner SEK	2023	2022
Vinst från avyttring av aktier i dotterbolag	313	2 609
Totalt	313	2 609

2.5 Finansiella intäkter och kostnader

miljoner SEK	2023	2022
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter dotterbolag	102	4
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	53	10
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	155	14
Räntekostnader lån	-695	-824
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-695	-824

Övriga finansiella poster, netto	2023	2022
Valuta, finansiella poster	-32	-699
Övriga finansiella kostnader	-6	-13
Totalt	-38	-712
Summa resultat från finansiella poster	-578	-1 522

2.6 Inkomstskatt

miljoner SEK	2023	2022
Inkomstskatt	-	-
Uppskjuten skatt	-24	306
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	-24	306
Redovisat resultat före skatt	145	1 532
Skatt enligt gällande skattesats	-30	-316
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-65	539
Ej avdragsgill räntenetto	226	-231
Överfört negativt räntenetto	7	-
Skatteeffekter av hybridobligationer	-129	123
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Utnyttjat underskottsavdrag	20	157
Utdelningar	-51	37
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	-24	306

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D8C54B4B8B9E5AC7A8628F6E0

202407150314

3. Tillgångar

3.1 Långfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	186	199
Årets förändring	515	-13
Utgående anskaffningsvärde	701	186

Lån löper med marknadsmässiga villkor och har ingen säkerhet.

3.2 Uppskjutna skattefordringar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	306	-
Årets förändring	-24	306
Utgående anskaffningsvärde	282	306

Värderade underskott uppgår till 1 357 miljoner SEK (1 493).

3.3 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	14 394	16 267
Årets förändring	-13 718	-1 873
Utgående anskaffningsvärde	676	14 394

3.4 Likvida medel

Likvida medel ingår främst bankdisponibla behållningar. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

Det finns outnyttjade kreditavtal om 1 miljoner SEK (1) som inte är inkluderade i likvida medel.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D2C54B48B9E5A07A6838F9E0

202407150314

4. Eget kapital

4.1 Eget kapital

Händelse	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2022-01-01	190 633 750	95 316 875		0,5
Utgående balans 2022-12-31	190 633 750	95 316 875		0,5
Ingående balans 2023-01-01	190 633 750	95 316 875		0,5
Utgående balans 2023-12-31	190 633 750	95 316 875		0,5

Vid räkenskapsårets utgång finns 132 040 000 st stamaktier (132 040 000), 58 593 750 st preferensaktier (58 593 750) preferensaktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK (0,5) per aktie. Varje preferensaktie har en röst vardera, medan varje stamaktie har tio röster. Information om hybridobligationer, se koncern Not 5.

Förslag till vinstdisposition, SEK

Överkursfond	1 802 303 323	Utdelning till aktieägare	-
Hybridobligationer	7 374 342 777	Överkursfond	1 802 303 323
Balanserade vinstmedel	11 080 632 400	Hybridobligationer	7 374 342 777
Årets resultat	121 921 698	Balanserade vinstmedel	11 202 754 098
Totalt	20 379 400 198	Totalt	20 379 400 198

Det föreslås att 20 379 400 198 SEK står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning skall lämnas till något aktieslag. Utdelning till innehavare av preferensaktier skall ske i enlighet med bolagets bolagsordning. Preferensaktier är berättigade till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning föreslås, kommer den årliga föredragna utdelningen för preferensaktierna att föras framåt och ha företräde framför framtida utdelningar till preferensaktier och vanliga aktier.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150315O

5. Kapitalstruktur och finansiella poster

5.1 Räntebärande skulder

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Förfall, år		
Inom 1 år från balansdagen	302	2 899
Inom 1–2 år från balansdagen	1 528	1 200
Inom 2–3 år från balansdagen	3 953	1 700
Inom 3–4 år från balansdagen	4 452	3 906
Inom 4–5 år från balansdagen	–	4 434
Senare än 5 år från balansdagen	–	–
Totalt	10 235	14 138
Förutbetalda kostnader	-66	-97
Totalt	10 169	14 041

	2023		2022	
miljoner SEK	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Räntebindningstid, år				
Inom 1 år från balansdagen	1 930	7,9	2 869	6,4
Inom 1–2 år från balansdagen	–	–	1 200	6,0
Inom 2–3 år från balansdagen	3 852	4,3	1 700	7,2
Inom 3–4 år från balansdagen	4 454	4,4	3 906	4,3
Inom 4–5 år från balansdagen	–	–	4 454	4,2
Senare än 5 år från balansdagen	–	–	–	–
Totalt	10 235	5,0	14 138	5,2
Förutbetalda kostnader	-66		-97	
Totalt	10 169		14 041	

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Företags-obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	15 863	197	-28	15 832
Amortering låneskuld	-2 497	-2	–	-2 498
Nya lånövertagna skulder i samband med förvärv	500	–	–	500
Valutaeffekt på lån	692	–	–	692
Övriga justeringar	-580	–	105	-475
Utgående balans 2022-12-31	13 768	196	77	14 041
Ingående balans 2023-01-01	13 768	196	77	14 041
Amortering låneskuld	-2 550	-1 599	–	-4 029
Nya lånövertagna skulder i samband med förvärv	–	142	–	142
Valutaeffekt på lån	-16	–	–	-16
Övriga justeringar	-1 803	1 503	31	31
Utgående balans 2023-12-31	9 919	142	108	10 169

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B89E5A07A6638F6E0

202407150315

6. Övriga skulder

6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	181	175
Årets förändring	-166	6
Utgående anskaffningsvärde	15	181

6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Upplupna koncerninterna kostnader	–	4
Personalkostnader	20	11
Upplupna räntekostnader	128	137
Övriga upplupna kostnader	9	1
Totalt	149	153

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D0C54B1A8B9E5A07A6638F8E0

202407150315

7. Övriga upplysningar

7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	278	1 323
Totalt	137	1 323

Det finns inga ställda säkerheter per den 31 december 2023 (0).

7.2 Upplysningar om närstående

Transaktioner med dotterbolag

Heimstaden AB har sålt management fee-tjänster till Heimstaden Bostad AB för 43 miljoner SEK 2023 (569).

Se koncernens Not 8.1 för mer information.

miljoner SEK	2023	2022
Fordringar till dotterbolag	199	468
Inköp från dotterbolag	49	135
Ränteintäkter från dotterbolag	119	4
Fordringar hos dotterbolag	679	14 324
Skulder till dotterbolag	15	181
Utdelning från dotterbolag	250	-
Kapitaltillskott till dotterbolag	9 645	139
Utställda finansiella garantier till förmån för dotterbolag	278	358
Totalt	11 090	15 679

Högsta ledningen

För information om ersättning till styrelse, VD, Vice VD och ledande befattningshavare, se Not 2.2.

7.3 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2023	2022
Resultat försäljning	-313	-2 605
Utdelning från andel i dotterbolag	-250	-
Valutakursdifferens	32	699
Totalt	-531	-1 904

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5DGC54B48B9E5AC7A6638F6E0

20240715031153

7.4 Koncernbolag

Andelar i dotterbolag

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %[1,2]	Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK 2023	2022
Heimstaden Bostad Förvaltning AB	556485-9014	Malmö	1 000	100	2	2
Heimstaden i Skåne AB	556694-5753	Malmö	1 000	100	–	–
Heimstaden Fastighets AB	556564-7913	Malmö	100 000	100	–	10
Heimstaden Bostadsfinansiering AB	556618-3256	Malmö	20 000	100	–	3
Heimstaden Bostadsproduktion AB	559022-9877	Malmö	1 000	100	–	–
Heimstaden Investment AB	556708-1205	Malmö	1 000	100	25 023	18 397
Heimstaden i Göteborg AB	556514-2584	Malmö	1 000	100	–	–
Heimstaden Fastigheter AB	559063-8580	Malmö	500	100	8	–
Heimstaden Tyskland AB	559092-3420	Malmö	500	100	1	1
Heimstaden Services AB	559382-7917	Malmö	25 000	100	–	–
Heimstaden Group Manager AB	559392-7925	Malmö	25 000	100	6	–
Heimstaden Opportunities AB	559386-8931	Malmö	25 000	100	–	–
Heimstaden Investment II AB	556836-5949	Malmö	25 000	100	–	–
Heimstaden Danmark Ejendomme A/S	35852088	Köpenhamn	500 000	100	–	–
Heimstaden Danmark A/S	35524525	Köpenhamn	500 000	100	–	–
Heimstaden Group Danmark A/S	41539768	Köpenhamn	500 000	100	–	–
Heimstaden Development Properties II Aps	43548379	Köpenhamn	40 000	100	102	98
Heimstaden Norway AS	934931005	Oslo	105 505	100	–	–
Heimstaden Invest AS	819499532	Oslo	1 000	100	–	–
Heimstaden Group Norway AS	925432176	Oslo	1 000 000	100	–	–
Heimstaden Nederland B.V.	60636419	Amsterdam	100	100	–	–
Heimstaden GmbH	HRB21 1632	Berlin	25 000	100	–	–
Heimstaden Investment CEE s.r.o	6924410	Prag	1	100	–	–
Heimstaden Poland sp. z o.o.	0000875410	Warsaw	10 000	100	–	–
Heimstaden Group Poland sp. z o.o.	0000875786	Warsaw	10 000	100	–	–
Heimstaden ehf.	440315-1190	Hlíðasmári	11 251 397 748	100	–	1 722
Heimstaden Group Finland Oy	3216660-4	Helsingfors	25 000	100	–	–
Heimstaden U.K. Ltd	13214689	London	50	100	–	–
Heimstaden Group U.K. Ltd	13215293	London	150	100	–	–
Totalt					28 142	20 238

[1] Kapitalandelen motsvarar andelen röster.
[2] Med undantag för koncernbolag förvärvade under 2023 motsvarar kapitalandelen för 2023 andelen röster under 2022.

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	20 233	20 352
Förvärv	–	8
Aktieägartillskott	9 645	406
Avyttring	-1 736	-533
Utgående anskaffningsvärde	28 142	20 233

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B49BB9E5AC7A6638F6E0

20240715031154

Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämmans förfogande:

SEK	
Överkursfond	1 602 303 323
Hybridobligation	7 374 342 777
Balanserade vinstmedel	11 080 832 400
Årets vinst	121 921 698
Totalt	20 379 400 198

Förslag ingen utdelning på preferensaktierna och beslutade att skjuta upp kupongbetalningen för hybridobligationer i SEK:

SEK	
Utdelning till aktieägare	-
Överkursfond	1 602 303 323
Hybridobligation	7 374 342 777
Balanserade vinstmedel	11 202 754 098
Totalt	20 379 400 198

Förslag till vinstdisposition

Det föreslås att 20 379 400 198 SEK står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning skall lämnas till något aktieslag. Utdelning till innehavare av preferensaktier skall ske i enlighet med bolagets bolagsordning. Preferensaktier är berättigade till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning föreslås, kommer den årliga föredragna utdelningen för preferensaktierna att föras framåt och ha företräde framför framtida utdelningar till preferensaktier och vanliga aktier.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B8E5AC7A6638F6E0

20240715031555

Undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild över koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö 26 februari 2024

Helge Krogsbøl	Ivar Tollefsen	John Giverholt	Fredrik Reinfeldt
Verkställande direktör	Ordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 februari 2024
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA3415D6C54B48B9E5AC7A6634F6E0

202407150315 6

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden AB (publ), org nr 556670-8455

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 28–37 respektive 119–190. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–2, 5, 16–18, 38–85 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 December 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 December 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 28–37 respektive 119–190. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och rapporten över totalresultat och balansräkning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innebär att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden, bland annat genomförandet av revisionsåtgärder som utformats för att bedöma vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsinriktade.

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2023 till 330 607 MKr. Värderingarna görs genom en kombination av avkastningsanalys och marknadsanalysmetod av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas externt vid utgången av året. Fastighetsmarknadens direktavkastningskrav bedöms utifrån vana fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under not 3.1 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen
I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat:

- Utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen.
- Utvärderat värderingsmetod
- Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader.
- Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och bedömningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna.
- Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.
- Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Goodwill

Beskrivning av området
Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2023 till 15 711 MSEK.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2023. Nedskrivningsprövning av koncernens goodwill innehåller väsentliga antaganden och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt. Små förändringar i använda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Med anledning av de väsentliga antaganden och bedömningar som sker i samband med nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av Goodwill och nedskrivningsprövning framgår i årsredovisningen av not 3.2 Goodwill och immateriella tillgångar.

Hur detta område beaktades i revisionen
Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

- Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom om bolaget.
- Med stöd av våra värderingsspecialister har vi utvärderat tillämpad metod för nedskrivningsprövning och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar diskonteringsränta och tillväxt takt.
- Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen och relevant indata.
- Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D5C94B48B8E5AC7A5638F9E0

202407150315?

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–4, 6–15, 19–27 samt 99–118. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2EA5A1150C54B4BB9E5AC7A6638F6E0

20240715031158

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförts 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 28–37 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 113–150 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden AB (publ) revisor av bolagsstämman den 8 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 15 april 2015.

Stockholm den 26 februari 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548B89E5AC7A6688F6E0

20240715031159

Alternativa nyckeltal

For more information, definitions, and methodology please refer to www.heimstaden.com

Nettobeläningsgrad

miljoner SEK	2023	2022
Räntebärande säkerställda skulder	116 636	92 154
Räntebärande icke säkerställda skulder	84 797	107 346
Likvida medel	12 492	11 322
Räntebärande skulder, netto	188 942	188 175
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	320 607	351 337
LTV, netto %	58,9	53,6

Nettoskuld/totala tillgångar

miljoner SEK	2023	2022
Räntebärande skulder, netto	188 942	188 178
Totala tillgångar	367 008	405 149
Nettoskuld/totala tillgångar, %	51,5	46,4

Räntetäckningsgrad (ICR)

miljoner SEK	2023	2022
Resultat före justeringar av verkligt värde	9 670	8 195
Transaktionskostnader från förvärvsverksamhet	5	-182
Justering för förvärvsresultat i intressebolag och joint ventures	-	-265
Justerat resultat före justeringar av verkligt värde	9 676	7 747
Ränteintäkter	384	342
Justering omklassificering ränta	-	86
Räntekostnader	5 759	3 253
Justering omklassificering ränta	-	-76
Nettofinans	5 376	2 749
ICR	1,8	2,8

Bostäders andel av förvaltningsfastigheter, %

miljoner SEK	2023	2022
Verkligt värde på bostadsfastigheter	290 833	316 219
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	314 419	340 150
Bostäder, %	92,5	93,0

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd

miljoner SEK	2023	2022
Hyresintäkter innevarande år	13 662	8 197
Hyresintäkter föregående år	12 995	7 774
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd, %	5,1	5,4

[1] 2023: endast fastigheter som ägs 2021-12-31 ingår.
[2] 2022: endast fastigheter som ägs 2020-12-31 ingår.

Överskottsgrad

miljoner SEK	2023	2022
Hyresintäkter	16 253	13 203
Driftsnetto	10 278	8 497
Överskottsgrad, %	67,4	64,4

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841506C54B48B9E6A07A66338F6E0

202407150316O

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

miljoner SEK	2023	2022
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 458	12 406
Ekonomisk vakans	-589	-425
Hyresintäkt	13 935	11 980
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	96,6

Reell uthyrningsgrad, lägenheter

miljoner SEK	2023	2022
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 507	12 406
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-254	-196
Justerad teoretisk hyresintäkt	14 253	12 210
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,4

Soliditet, %

miljoner SEK	2023	2022
Eget kapital	137 929	168 606
Tillgångar	367 008	404 109
Soliditet, %	37,6	41,8

EBITDA

miljoner SEK, rullande 12 månader	2023	2022
Rörelseresultat före förvaltningsfastigheter och justeringar av verkligt värde	9 670	8 195
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	5	192
Avskrivningar	19	12
EBITDA	9 694	8 025

Skuld/EBITDA

miljoner SEK, rullande 12 månader	2023	2022
Räntebärande skulder	203 313	183 233
EBITDA justerad	9 694	8 025
Skuld/EBITDA	21,0	22,8

Belåningsgrad säkerställda lån

miljoner SEK	2023	2022
Räntebärandes säkerställda skulder	116 838	92 154
Summa tillgångar	367 008	404 109
Nettobelåningsgrad, %	31,8	22,8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C51B489E5AC7A6638F8E0

202407150316l

Heimstaden AB Fristående Finansiellt Nyckeltal

I denna sektion ingår Heimstadens finansiella rapporter fristående för att presentera enhetens prestanda på en isolerad basis. Fristående definieras som förvaltningsbolagen i Heimstaden Group samt den konsoliderade balansräkningen för Heimstaden, exklusive den konsoliderade balansräkningen för någon (delvis) ägd dottergrupp, vilket inkluderar men inte är begränsat till Heimstaden Bostad AB.

Fristående intäkter, rullande 12 månader

miljoner SEK	2023	2022
Rörelseintäkter[1]	739	826
Rörelsekostnader[1]	-565	-569
Rörelseresultat[1]	184	257
Utdelning på aktieklasse A	673	434
Utdelning på stamaktier	1 648	1 809
Utdelning på aktieklasse B	1 063	1 007
Utdelningar från Heimstaden Bostad	3 384	3 250
Andra utdelningar	2 870	
Justerade intäkter	6 239	3 507
Räntekostnader[2]	-695	-624
Justerade intäkter efter räntekostnader	5 544	2 883
Betalning på hybridobligationer	-627	-529
Justerade intäkter efter skuld- och hybridobligationer	4 917	2 354

Räntetäckningsgrad (ICR)

miljoner SEK	2023	2022
Justerade intäkter	6 239	3 507
Räntekostnader[2]	-695	-824
Räntetäckningsgrad	9,0	4,3

[1] *Rörelseresultat från Heimstaden AB och dess dotterbolag som utför koncernförvaltning*
[2] *Belopp från de finansiella rapporterna för moderbolaget Heimstaden AB (ej konsoliderade)*

Heimstaden Bostad AB:s utdelningspolicy

Heimstaden Bostad har tre aktieklasser, aktieklasse A, aktieklasse B och stamaktier. Aktieklasse A ger rätt till kvartalsmässig utdelning om 0,05 procent av marknadsvärdet på Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter. Utdelning på aktieklasse B är beroende av belåningsgraden och avkastning på eget kapital i Heimstaden Bostad. Innehavare av stamaktier har rätt till ytterligare möjliga betalningar av utdelning, att beslutas av bolagsstämman, under förutsättning att Heimstaden Bostad upprätthåller sina finansiella policies, efter att innehavarna av aktieklasse A och aktieklasse B har erhållit sina fullständiga andelar. Mer information om utdelningspolicyn finns i Heimstaden Bostads bolagsordning på: Heimstaden Bostad's Articles of Association.

The copy's conformity with the original is hereby certified.
Elias Egnansson

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA3115D6C64B4B8B2E5AC7A6638F6E0