ank=20240722-20240723043354

Årsredovisning

för

Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB

Org.nr. 556728-7577

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 26 juni 2024.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-06-26

.....
Maria Petersson

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722:20240722304355

Årsredovisning

för

Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB

Org.nr. 556728-7577

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

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	16

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722-20240723043356

Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB
Org.nr. 556728-7577

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-26 985 665	-1 000	-1 000	0	-17 646
Balansomslutning	1 164 015 781	1 162 489 870	1 162 490 870	1 162 490 870	1 162 490 870

Ägarförhållanden
Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad Invest 5 AB, org nr 556910-3467, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 5 AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen.
Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
En osäker omvärld med geopolitisk oro, hög inflation och höga räntor har präglat fastighetsmarknaden 2023. Detta har avspeglat sig i låg transaktionsvolym med osäkerhet kring prisläget. Volymen har dock fått sig ett uppsving i slutet av året i takt med att inflationen stabiliserats och att Riksbanken ändrat retorik. Det mesta talar för att räntetoppen är här och kombinerat med fortsatt, historisk, höga årliga hyresjusteringar gör att det negativa sentimentet kring fastigheter börjar förändras.
Vår tro på bostadsfastigheter som en långsiktigt attraktiv investering med god riskjusterad avkastning är orubbad. Underliggande fundament i segmentet är fortsatt väldigt god där en inbromsning i nyproduktion allt annat lika är positivt ur ett ägandeperspektiv. Efterfrågan är hög, utbudet är lågt och uthyrningsgraden fortsätter att vara hög. Detta skapar goda förutsättningar för fortsatta hyresjusteringar där vi som fastighetsägare, långsiktigt, blir kompenserade för inflationen. Fastigheter är en inflationsskyddad tillgång, om än med en fördröjning.
Utvecklingen på de finansiella marknaderna har naturligtvis påverkat oss och ställt ännu högre krav på en effektiv förvaltning och prioritering avseende investeringar, en utmaning som vi tack vare vår stabila verksamhet kunnat bemöta och som vi tack vare våra fantastiska medarbetare fortsätter att hantera.
Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2024 och räknar med ytterligare ett år av stark operativ tillväxt.
Från och med år 2023 ränteberäknas samtliga fordringar och skulder på och till koncernföretag. Detta tillsammans med den ökade räntenivån har haft en väsentlig effekt på resultatet från finansiella poster för år 2023.
Ränteavdragsbegränsningsreglerna innebär att en stor del av erlagda räntekostnader inte är avdragsgilla. Detta kan vara en orsak till att koncernbidrag lämnas som överstiger årets bokföringsmässiga resultat.

Bolaget har under räkenskapsåret sålt samtliga andelar i Heimstaden Handwerker AB, Heimstaden Östen AB, HeimstadenTersmeden AB samt Heimstaden Urmakaren AB till annat bolag i Heimstaden Bostadkoncernen.

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722:20240723043357

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

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

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

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

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

Bolagets förväntade framtida utveckling
Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:	
balanserat resultat	361 793 977
årets resultat	-26 985 415
	334 808 562
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	334 808 562
	334 808 562

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

ank=20240723043358

Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB
Org.nr. 556728-7577

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-250	-1 000
Rörelseresultat		-250	-1 000
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-5 784 812	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	8 169 685	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-29 370 288	0
		-26 985 415	0
Resultat efter finansiella poster		-26 985 665	-1 000
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		250	1 000
Resultat före skatt		-26 985 415	0
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		**-26 985 415**	**0**

Rapport över totalresultat

Årets resultat	-26 985 415	0
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**-26 985 415**	**0**

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722-20240723043359

Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB
Org.nr. 556728-7577

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	906 678 737	940 852 738
Fordringar hos koncernföretag	9	226 403 706	221 138 279
		1 133 082 443	1 161 991 017
Summa anläggningstillgångar		1 133 082 443	1 161 991 017
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		30 933 338	498 853
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		30 933 338	498 853
Summa tillgångar		**1 164 015 781**	**1 162 489 870**

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722-20240723043600

Helmstaden Fastigheter Öst&Väst AB
Org.nr. 556728-7577

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		361 793 977	361 793 977
Årets resultat		-26 985 415	0
		334 808 562	361 793 977
Summa eget kapital		334 908 562	361 893 977
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	829 107 219	800 595 893
Kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		**1 164 015 781**	**1 162 489 870**

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722:20240723043361

Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB
Org.nr. 556728-7577

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	**100 000**	**0**	**0**	**361 793 977**	**361 893 977**
Eget kapital 2022-12-31	**100 000**	**0**	**0**	**361 793 977**	**361 893 977**
Årets resultat				-26 985 415	-26 985 415
Eget kapital 2023-12-31	**100 000**	**0**	**0**	**334 808 562**	**334 908 562**

Aktiekapitalet var per 2023-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722-20240723043362

Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB
Org.nr. 556728-7577

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-250	-1 000
Erhållen ränta mm		8 169 685	0
Erlagd ränta		-29 370 288	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-21 200 853	-1 000
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-21 200 853	-1 000
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag		-0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		28 389 189	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-7 188 336	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 188 336	1 000
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

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

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722;20240723043630

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information
Heimstaden Fastigheter Öst&Väst ABs verksamhet omfattar att bedriva fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö.

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

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

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

Uppställningsform
Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722-20240723043644

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

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

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

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

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

Finansiella instrument
Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.
En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiseras, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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

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

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

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

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

ank=20240722:20240722304365

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

Koncernkonto
Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden Bostad AB eftersom Heimstaden Bostad AB är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Heimstaden Bostad AB.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722:20240723043366

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

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

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

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

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper
Av EU nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets redovisning i väsentlig omfattning. Förändringar i svenska regelverk under 2023 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

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

Definition av nyckeltal
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

Balansomslutning
Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital i ett företags balansräkning.

ank=20240722:20240723043367

Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB
Org.nr. 556728-7577

Noter till resultaträkningen

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

Koncernintern försäljning eller koncerninterna inköp har inte förekommit.

Not 3 Personal, styrelse och revisorer

Personal

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

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

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

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-5 784 812	0
	-5 784 812	0

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	8 169 685	0
	8 169 685	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-29 370 288	0
	-29 370 288	0

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722-20240723043368

Not 7 Skatt på årets resultat	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
	0	0
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-26 985 415	0
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	5 558 996	0
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 191 671	0
Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-4 367 324	0
	0	0

Noter till balansräkningen

Not 8 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Heimstaden Tvåkronan AB		500		
556958-5101	Malmö	100%	50 000	50 000
Heimstaden Näset AB		500		
556963-8827	Malmö	100%	5 450 000	5 450 000
Heimstaden Landskroon I AB		24 000		
556543-6622	Malmö	100%	668 101 662	668 101 662
Heimstaden Urmakaren AB		500		
559022-3664	Malmö	0%	0	11 612 309
Heimstaden Magistraten AB		0		
559020-4052	Malmö	100%	15 985 862	15 985 862
Heimstaden Wachtmeister AB		500		
559020-3922	Malmö	100%	155 348 208	155 348 208
Heimstaden Handwerker AB		0		
559020-4078	Malmö	0%	0	6 785 461
Heimstaden Tersmeden AB		0		
559020-4185	Malmö	0%	0	7 915 163
Heimstaden Loke AB		500		
559020-3930	Malmö	100%	48 235 910	54 020 722
Heimstaden Skydraget AB		500		
559020-3955	Malmö	100%	13 507 095	13 507 095
Heimstaden Östen AB		0		
559020-4086	Malmö	0%	0	2 076 256
			906 678 737	**940 852 738**
Ingående anskaffningsvärde			940 852 738	940 852 738
Årets inköp			0	0
Årets försäljningar			-28 389 189	0
Lämnade tillskott			0	0
Utgående anskaffningsvärde			912 463 549	940 852 738
Ingående nedskrivningar			0	0
Årets nedskrivningar			-5 784 812	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar			-5 784 812	0
Utgående redovisat värde			906 678 737	940 852 738

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722:20240723043690

Not 9	**Fordringar hos koncernföretag**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
	Ingående fordringar	221 138 279	221 138 279
	Tillkommande fordringar	5 265 427	0
	Avgående fordringar	0	0
	Utgående ackumulerade fordringar	226 403 706	221 138 279

Not 10 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig.

	2023-12-31	**2022-12-31**
Finansiella tillgångar		
Andelar i koncernföretag	906 678 737	940 852 738
Fordringar hos koncernföretag	257 337 044	221 637 132
	1 164 015 781	1 162 489 870
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	829 107 219	800 595 893
	829 107 219	800 595 893

Not 11	**Skulder till koncernföretag**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
	Ingående lån	800 595 893	800 596 893
	Nya lån	28 511 326	0
	Amorteringar	0	-1 000
		829 107 219	800 595 893

Övriga noter

Not 12	**Ställda säkerheter**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
	Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0

Not 13	**Eventualförpliktelser**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

DocuSign Envelope ID: 833AEFA4-0BD9-4473-ADAB-C4011C953DC0

ank=20240722-20240723043704370

Not 14 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad Invest 5 AB, org nr 556910-3467, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 5 AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2§ upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 15 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Not 16 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	361 793 977
årets resultat	-26 985 415
	334 808 562
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	334 808 562
	334 808 562

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

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

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
7837CEB7F6C54D7...
Tobias Grönvall
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB

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

ank=20240722;20240723043711

Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB

Org.nr. 556728-7577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Fastigheter Öst&Väst ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste

S1IvM7UOI0-ByNNXLuIC

ank=20240722;20240723043372

Grant Thornton

också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Johan Kling
Auktoriserad revisor

S1IvM7UDI0-ByNNXLuIC

ank=20240722;20240723043373

COMPLETED BY ALL:
26.06.2024 21:59

SENT BY OWNER:
Johan Kling · 25.06.2024 16:24

DOCUMENT ID:
ByNNXLuIC

ENVELOPE ID:
S1lvM7UOI0-ByNNXLuIC

Document history

DOCUMENT NAME:
221 Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kling	Signed	26.06.2024 21:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30)
johan.kling@se.gt.com	Authenticated	26.06.2024 21:56	Low	IP: 90.231.41.91

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

ank=20240722-20240723043374

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 833AEFA40BD94473ADABC4011C953DC0 Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: Vänligen signera bifogade årsredovisningar 201-255 (45st)

Source Envelope:

Document Pages: 780 Signatures: 135

Certificate Pages: 5 Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

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

Envelope Originator:
Christoffer Viklund
Östra Promenaden 7 A
Malmö, 211 28
christoffer.viklund@heimstaden.com
IP Address: 194.103.83.74

Record Tracking

Status: Original
6/19/2024 9:01:02 AM

Holder: Christoffer Viklund
christoffer.viklund@heimstaden.com

Location: DocuSign

Signer Events

Maria Petersson
maria.petersson@heimstaden.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Maria Petersson
B72CDFEDC8C84BE...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 212.247.200.51

Timestamp

Sent: 6/19/2024 9:12:06 AM
Viewed: 6/19/2024 11:39:09 AM
Signed: 6/19/2024 11:40:23 AM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ca3459a1-e94a-58ba-a5b1-b6cbe9789203
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2024 11:38:57 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/8/2023 2:44:42 PM
ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

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

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
7637CEB7F6C54D7...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 212.247.200.51

Sent: 6/19/2024 9:12:06 AM
Viewed: 6/19/2024 1:24:41 PM
Signed: 6/19/2024 1:25:45 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7a36d923-8f55-570f-a518-fbc6dab85292
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2024 1:24:17 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

ank=20240722-20240723043375

Signer Events	Signature	Timestamp
Johan Kling johan.kling@se.gt.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Johan Kling F0AFF656391844F...	Sent: 6/19/2024 1:26:07 PM Viewed: 6/26/2024 11:35:09 PM Signed: 6/26/2024 11:36:22 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 90.231.41.91	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1868fddc-4c8c-5c29-8a16-dd357a914298
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/26/2024 11:34:50 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/26/2024 11:35:09 PM
ID: bf4f30f4-f851-48d2-9287-aaef20f3c9a5

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/19/2024 9:12:07 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/26/2024 11:35:09 PM
Signing Complete	Security Checked	6/26/2024 11:36:22 PM
Completed	Security Checked	6/26/2024 11:36:22 PM

Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ank=20240722:20240723043376

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 4/8/2022 9:03:06 AM
Parties agreed to: Maria Petersson, Johan Kling

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Heimstaden AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

ank=20240722304377

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Heimstaden AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: melanie.schober@heimstaden.de

To advise Heimstaden AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Heimstaden AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Heimstaden AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

ank=20240722;20240723043378

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Heimstaden AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Heimstaden AB during the course of your relationship with Heimstaden AB.

ank=20240722;2024072304380

Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport

2023

Heimstaden
BOSTAD

—

Förenkla och förgylla livet genom Friendly Homes

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

Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6ABB

ank=20240722:2024072304381

Innehåll

Om Heimstaden 3
Förvaltningsfastigheter 3
Viktiga egenskaper 4
Året i korthet 5
VD ord 7
Vice VD ord 8

Strategi 10
Fastighets- och tillgångsförvaltning 12
Investering och avyttring 15
Förvaltningsfastigheter 17
Överblick portfölj 18
Kapitalstruktur 19
Miljömässiga höjdpunkter 22
Sociala höjdpunkter 25

Bolagsstyrningsrapport 30
Aktiestruktur och ägare 31
Bolagsstyrningsstruktur 31
Styrelsen 33
Förvaltarens ledande befattningshavare 34
Styrning, risk och regelefterlevnad 38
Riskhantering 39
Intern kontroll 41
Vårt policyramverk 42

Finansiell information 44
Koncernredovisning 45
Moderbolagets finansiella rapporter 86
Förslag till vinstdisposition 99
Undertecknande 100
Revisionsberättelse 101
Alternativa nyckeltal 104
Kvartalsmässig finansiell information 107

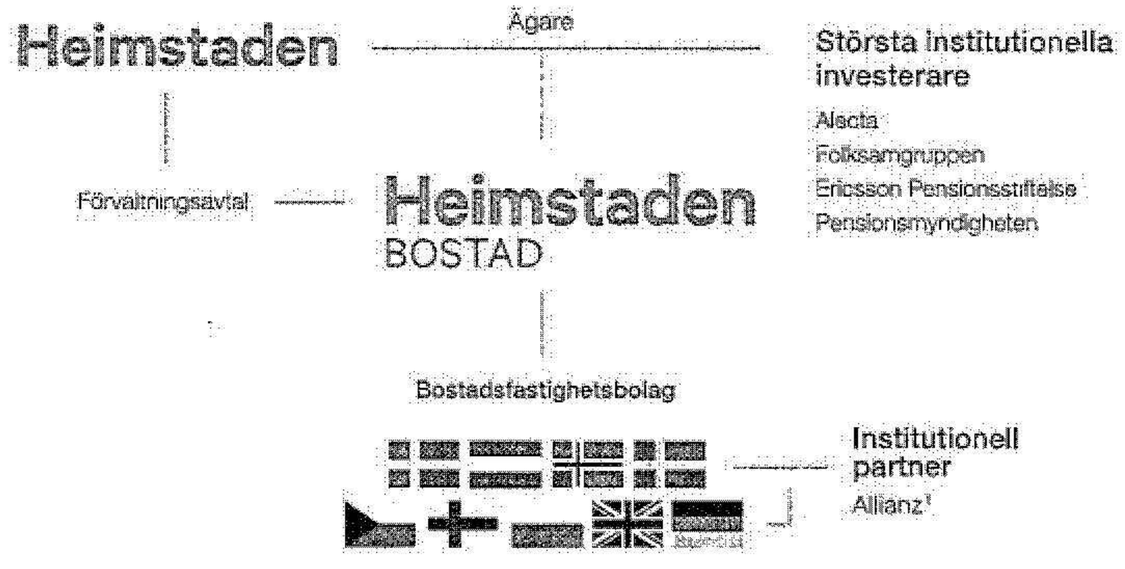
Hållbarhetsrapport 122
Om hållbarhetsredovisningen 123
Rapporteringsprinciper 124
EU-taxonomin 127
GRI Index 131
TCFD Index 134
Väsentliga områden 135
Miljö 139
Socialt ansvar 157
Bolagsstyrning 174
Tabellindex 181

Omslagsbilden är på Amsterdam
Bildrattigheter: Tunart via iStock by Getty Images

Förvaltningsberättelse och finansiell information
Heimstaden Bostad är ett publikt bolag med organisationsnummer 556864-0873 och har sitt säte i Malmö, Sverige. Denna rapport innehåller framåtblickande information baserad på nuvarande förväntningar från Heimstaden Bostads ledning. Ingen garanti kan ges för att dessa förväntningar kommer att uppfyllas, och framtida resultat kan variera betydligt jämfört med vad som presenteras här, baserat på bland annat 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 Heimstaden Bostads revisor. Siffror inom parentes hänvisar till föregående år, 2022, om inget annat anges.

De reviderade sektionerna inkluderar årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 30–42 respektive 122–192. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–2, 5, 17–20, 43–100 i detta dokument.

Förenklad bolagsstruktur



Heimstaden Bostad är ett ledande europeiskt bostadsfastighetsbolag. Det ägs av det industriella ägarbolaget Heimstaden tillsammans med institutionella ägare som delar synen på långsiktiga och hållbara investeringar.

[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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6A69

ank=20240722:2024072304382

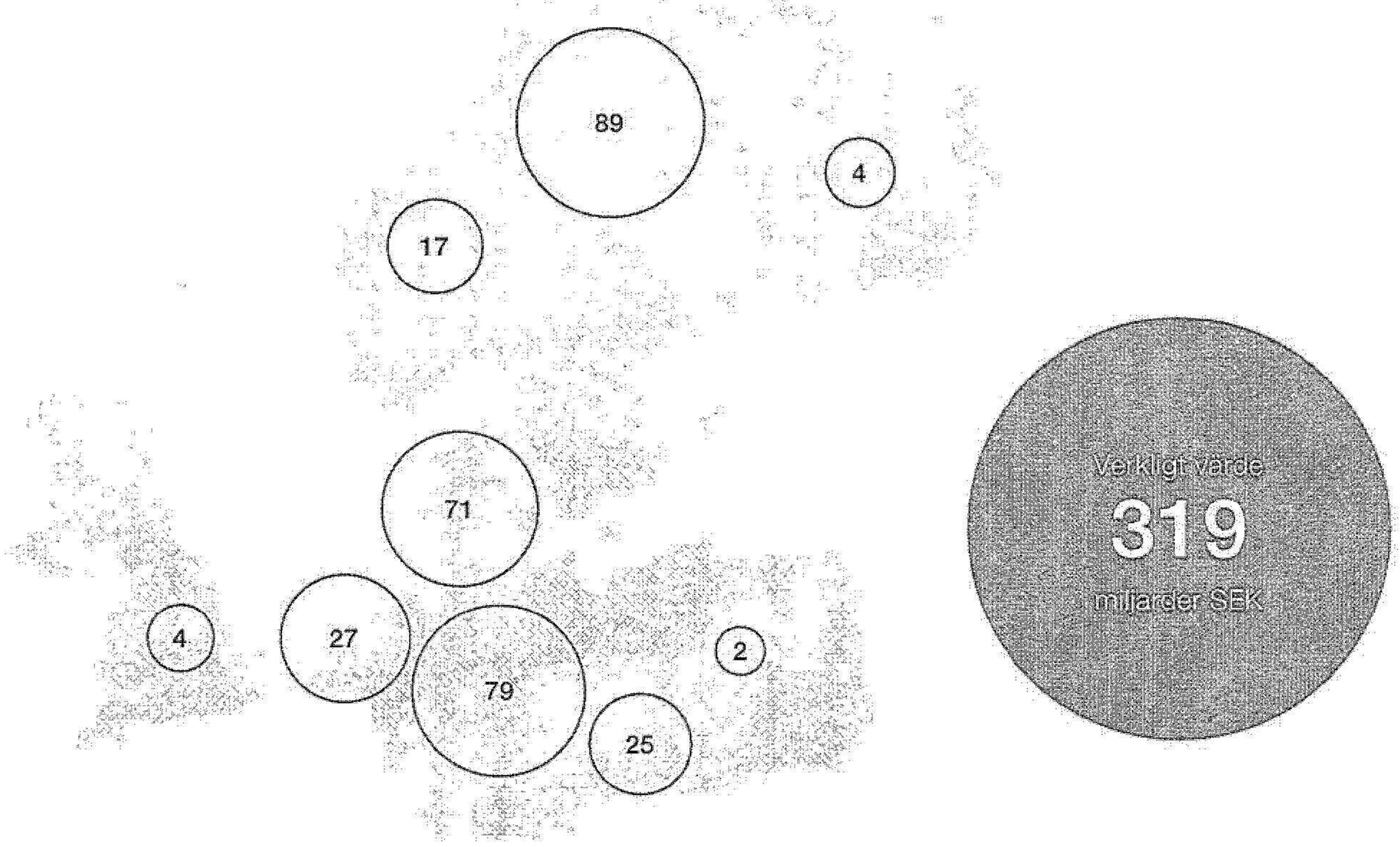
Förvaltningsfastigheter

161 553
Bostäder

92,7%
Bostadsyta

57,2%
Hyresintäkter från reglerade marknader

98,2%
Ekonomisk uthyrningsgrad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

ank=20240722:2024072304383

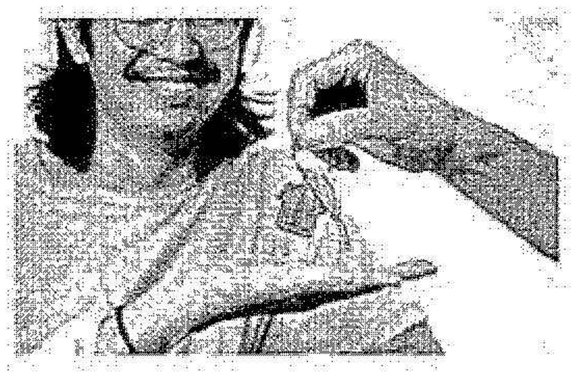
Viktiga egenskaper

Långsiktigt ägande och värdeskapande

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 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.

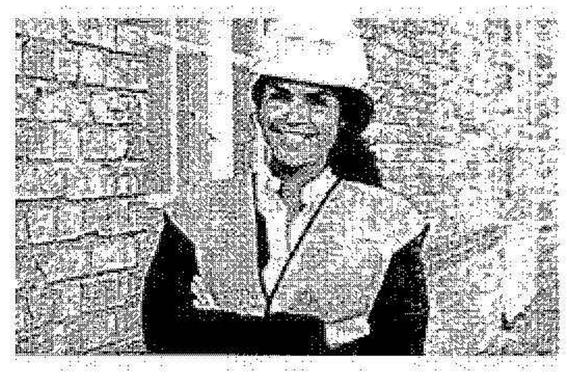


Diversifierad portfölj på starka Europeiska marknader

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 hyressystem, vilket ger Heimstaden Bostad stabila och säkra kassaflöden samt förmågan att dra nytta av positiva marknadsutvecklingar.

Fullt integrerad och konstaterat framgångsrik driftsorganisation

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



Operativ motståndskraft

Heimstaden Bostad följer en strategi för ansvarsfull tillväxt och värdeskapande och har kontinuerligt förbättrat sitt operativa resultat. Vi håller fast vid konservativa ekonomiska riktlinjer som stöder Heimstaden Bostads strategi och vision som en långsiktig investerare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304384

Året i korthet

- Underliggande fundament är fortsatt fördelaktiga vilket tydligt syns i vårt driftnetto: med en jämförbar hyrestillväxt på 5,1%, en uthyrningsgrad på 98,2% samt en nettointäktsmarginal på 67,4%
- Ökade avkastningskrav på fastigheter fortsatte att negativt påverka fastighetsvärdena men trenden pekar på en stabilisering framöver
- Vi har fortsatt att fokusera på bankfinansiering och beviljades lån på totalt 33 miljarder SEK under 2023
- Räntesäkringsgraden höjdes till 86% till följd av den senaste tidens ränteanknigar för att förbättra förutsägbarheten av räntetäckningsgraden
- Privatiseringsplanen visar starka inledande resultat och vi har gjort goda framsteg för att täcka finansieringsbehovet
- Styrelsen har föreslagit att ingen utdelning ska utgå för de skilda aktieslagen
- Vi har satt ambitiösa sociala mål och strävar efter att förmedla 5 000 inkluderande bostadskontrakt inom de närmaste tre åren, där 4 767 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)
- Vårt senaste ESG Risk Rating-betyg från Morningstar Sustainalytics förbättrades till "Försumbar Risk" från "Låg Risk" förra året

17,9%
Ökning av hyresintäkter

2,5 miljarder
Avyttringar i SEK

56,3%
Nettobelåningsgrad (LTV)

2,0x
Räntetäckningsgrad

Huvudnyckeltal

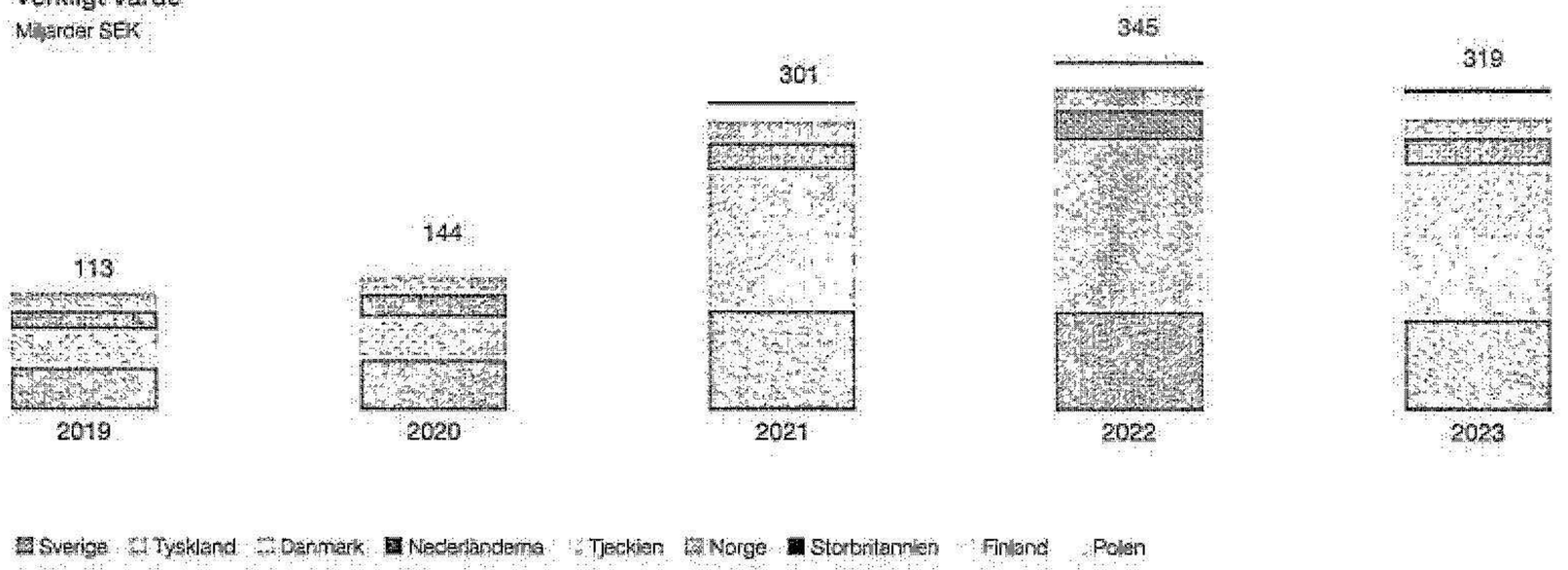
Miljarder SEK

	2019	2020	2021	2022	2023
Hyresintäkter	4 135	6 332	8 608	12 702	14 974
Driftsöverskott	2 403	3 893	5 366	8 141	10 091
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 175	3 567	2 614	7 501	9 293
Totalresultat	4 740	4 194	22 579	8 382	-26 283
Nettobelåningsgrad, %[1]	48,0	43,9	46,2	50,3	56,3
Räntetäckningsgrad, gånger[1]	2,5	2,9	4,1	3,8	2,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	97,5	97,9	98,4	98,2

[1] *För definitioner och beräkningar, se sidan 104 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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304385

	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4
Verkligt värde, SEK	335 miljarder	340 miljarder	332 miljarder	319 miljarder
Bostäder	159 089	160 517	161 532	161 553
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	98,2%	98,1%	98,1%	98,4%
Nettobelånings-grad (LTV)	57,4%	54,4%	55,1%	56,3%

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

Återköp av seniora icke säkerstallda obligationer om cirka 10 miljarder SEK, finansierat med befintlig likviditet och aktieägarkapital.

Erhöll 12 miljarder SEK i säkerställd bankfinansiering.

Reviderad klimat- och social färdplan samt adderade mål om att tillhandahålla 5 000 inkluderande bostadskontrakt till 2026.

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

Erhöll 3 miljarder SEK i säkerställd bankfinansiering.

Ett mångfaldsråd etablerades för att främja en trygg och inkluderande arbetsplats med lika möjligheter för alla anställda.

Helge Leiro Baastad utnämndes till ny styrelseordförande med Rebecka Elkert och Klas Åkerbäck som nya styrelseledamöter.

Rutger Kaeding presenterades som ny Head of Corporate Finance.

Styrelsen godkände en privatiseringsplan med målsättning om 25% försäljning av portföljvärdet, med ett kortsiktigt mål om 20 miljarder SEK vid slutet av 2025, i syfte att stödja kreditmått.

Styrelsen anpassade finanspolicyn och dess tröskelvärden till S&Ps 'BBB'-gränsvärde.

Erhöll 13 miljarder SEK i säkerställd finansiering, inklusive 700 miljoner EUR i hållbarhetslänkad bankfinansiering från EBRD och andra banker.

Fitch bekräftade vårt BBB-betyg (investment grade rating) men med negativ utsikt.

Morningstar Sustainalytics har förbattrat Heimstaden Bostads ESG Risk Rating-betyg till "Försumbar Risk" från "Låg Risk".

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

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

S&P Global Ratings sänkte Heimstaden Bostads kreditbetyg till 'BBB-' från 'BBB' och gav det en negativ utsikt.

Slutförde ett återköp av seniora icke säkerställda obligationer på cirka 1,5 miljarder SEK, finansierat med befintlig likviditet.

Räntesäkringsgraden höjdes till 86% till följd av den senaste tidens räntesänkningar för att förbättra förutsägbarheten av räntetäckningsgraden.

Erhöll 5 miljarder SEK i säkerställda finansiering och avslutade den första polska tillgångssäkrade finansieringen.

Rita Berg Hansen utsågs till Group Director of Privatisation och Eva Bienias 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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304386

Motståndskraft i en utmanande marknad

I takt med att vi inleder ett nytt år och börjar verkställa våra planer för 2024, så låt oss 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 vår S&P-definierade räntetäckningsgrad (ICR), som sjönk från 2,7x under det fjärde kvartalet 2022 till 1,7x under Q4 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 felaktigt 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 (5,1%) och hög reell ekonomisk uthyrningsgrad (98,2%), 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.

Ökad privatisering är ett stort fokus under 2024

Vår privatiseringsplan avslutade sitt första kvartal över förväntan, med en 32% premie på det bokförda värdet genom försäljning för 1,2 miljarder SEK vid årets slut. När vi går in i den planerade upptrappningsfasen, är det nya affärsområdet etablerat i organisationen och på väg att uppnå vårt mål om ett försäljningsvärde på 20 miljarder SEK vid slutet av 2025. Intäkterna kommer att stödja vårt arbete med att minska skuldsättningen och förbättra våra nyckeltal.

Hantera vårt kreditbetyg med god finansiell förvaltning

Att bibehålla kreditbetyget investment grade är betydelsefullt 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). Vi fortsätter att föra en tät dialog med kreditvärderingsinstituten, då lösningen till att bli kvitt den negativa utsikten bottnar i att leverera på våra prognoser som inkluderar en stabiliserad räntetäckningsgrad långt över nedgraderingströskeln. Samtidigt prioriterar vi tillgång till bankfinansiering, och våra goda bankrelationer, och har bevittats över 50 miljarder SEK i banklån under 2022 och 2023 för att på så sätt hantera åtaganden av skuld förfall. Slutligen kommer styrelsens enhälliga förslag att avstå från utdelningar att öka likviditeten och stärka vår kreditprofil.

Att fortsätta med bästa praxis inom styrning

Genom att anta Svensk kod för bolagsstyrning år 2021 initierade vi omvälvande reformer som harmoniserade vårt ramverk med bästa praxis internationellt. Det senaste tillskottet, i styrelseordförande Helge Leiro Baastad under hösten 2023, har medfört mycket positivt och lyft styrningsfrågor under tiden som vi avancerar med vår branschledande pan-europeiska plattform.

Validering av våra klimatåtagande

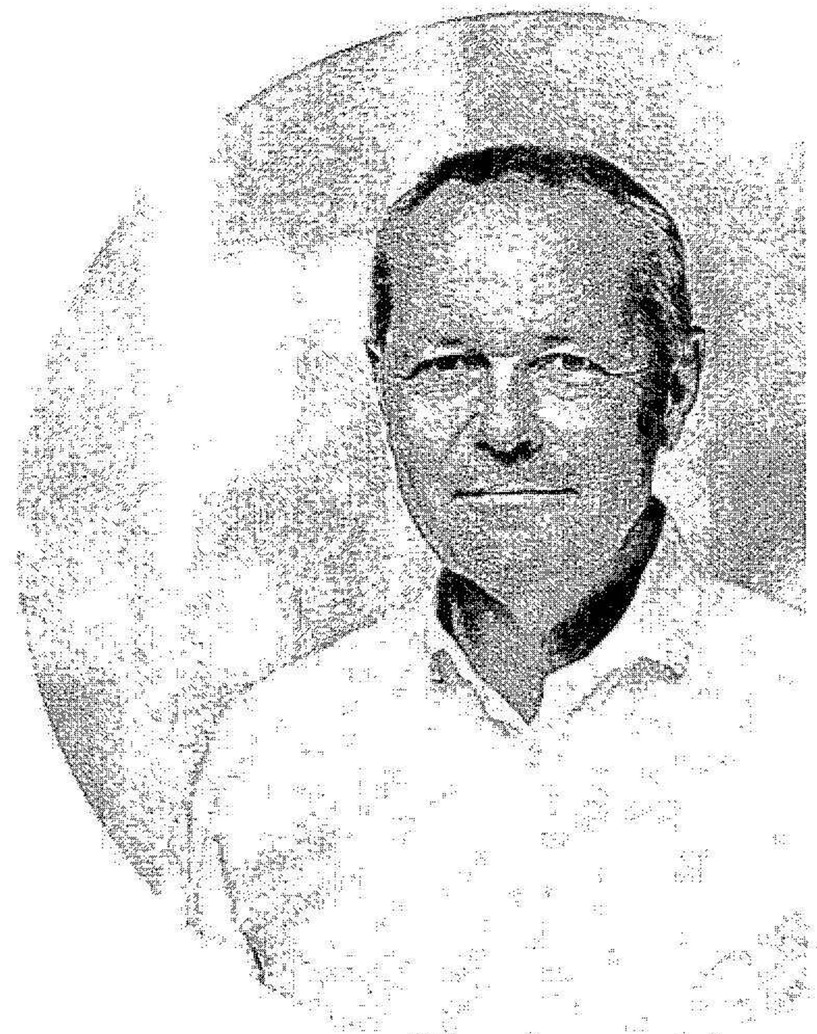
Som stor bostadsfastighetsägare är vi dedikerade att tackla klimatförändringarna genom att minska våra växthusgasutsläpp i linje med Parisavtalet. Förra årets initiativ uppnådde uppskattade besparingar om 8% per kvadratmeter, vilket överensstämmer väl med vårt ambitiösa mål om 42% koldioxidreducering fram till 2030. Att erhålla topprankning globalt, regionalt och industriellt från 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 gångna 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 Bostad



"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:
D52C13733C534D7FAD9C24838BF6AB8

ank=20240722:2024072304387

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 sakkunniga, 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 käminflationen inte blir fullt så långvarig som befartas. Med hushåll som uppvisar motståndskraft mot ökade räntor och minskad köpkraft, ser 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 tärsk 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 inflationsnivåer 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 erkänd 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 skarpta 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 arbete 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 ofrånkomlig, 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 prisfall 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-beta ränteinvesteringar, 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 tomrummet i marknaden kvarstått vilket pressat ner fastighetsvärdena.

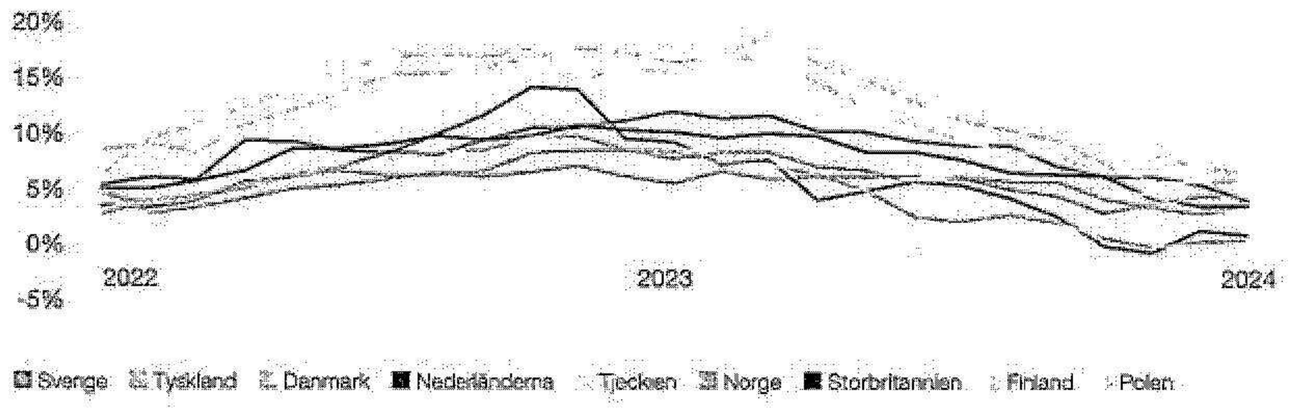
Dynamiken på ägarmarknaden har varit påfallande annorlunda. Trots att stigande räntor påverkat köpkraften, har den ökande klyftan mellan utbud och efterfrågan tillsammans med hög sysselsättning och stigande löner, gjort priserna på ägarbostäder väldigt motståndskraftiga. Även om det finns variationer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

”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”

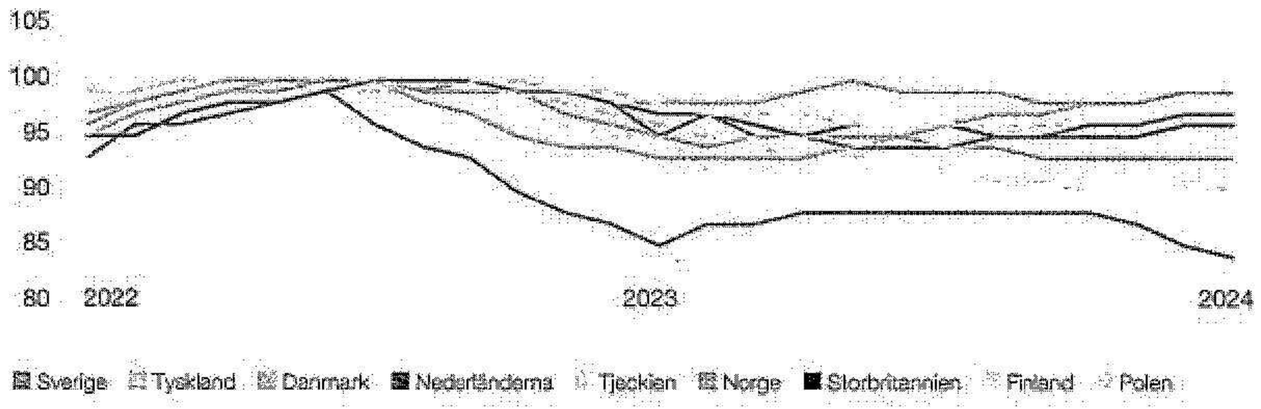
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C248398ABF6AB8

ank=20240722;2024072304388

Inflationsutvecklingen mellan december 2021 och december 2023 på Heimstaden Bostads marknader



Husprisindex mellan december 2021 och december 2023 på Heimstaden Bostads marknader



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 Bostad

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304389

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 skiftade fokus från tillväxt till en omkalibrering av vår kapitalallokeringsstrategi. Denna förändring är en anpassning till de högre kapitalkostnaderna och stöds av ett strikt åtagande om finansiell 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

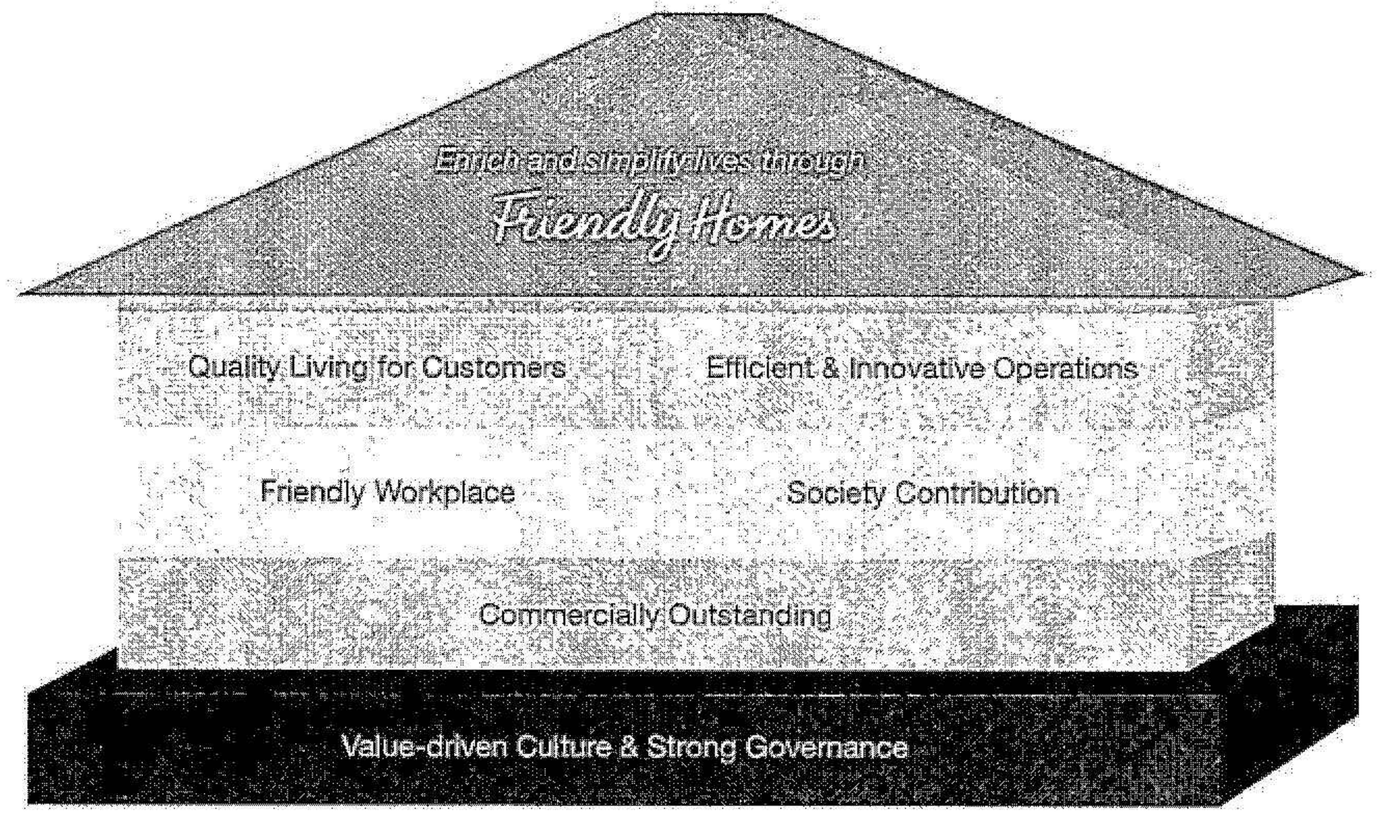
Attraktiviteten för bostadsfastigheter ligger i dess oersättliga natur givet det fundamentala behov människan har av en bostad, som inte heller går att digitalisera bort. Trender kopplade till urbanisering och mindre hushåll driver upp efterfrågan på bostäder, samtidigt som begränsad tillgång till centrala lägen intensifierar efterfrågan på hyresrätter. Med bostadsbrist och tilltagande ägandekostnader förväntas hyresökningen 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 en intern förvaltning och kompetenta lokala team, har vi en bevisad historik av framgångsrik förvaltning. Vår unika position möjliggör att vi kan utvärdera relativ prissättning på flera marknader och säkerställa optimal kapitalallokering, vilket gynnar den riskjusterade avkastningen 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 livet 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 våra handlingar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C1373305534D7FAD9C24839ABF6AB0

ank=20240722;2024072304390

Centrala KPI:er

Commercially outstanding

NOI-marginal: 68% (2024)

Privatisering (2025):
Försäljning om 20 miljarder SEK
+20% premium över bokfört värde (brutto)

ROE +10% (långsiktigt)

BBB rating (målsättning)

Efficient & Innovative Operations

Verklig ekonomisk uthyrningsgrad:
Över 98,5% (2024)

Avkastning på hyresgästanpassningar
+10% (2024)

Jämförbar hyra (LFL):
4,7% (2024)

Quality Living for Customers

Total serviceupplevelse:
80% (2026)

Ta kundens behov på allvar:
86% (2026)

Säkerhet:
80% (2026)

Total kundnöjdhet:
>78 (2024)

Friendly Workplace

Topp 25 procenten i vår medarbetarundersökning för engagemang, mångfald och inkludering, samt hälsa och välbefinnande (2024)

Jämställd representation (50/50)

Nollvision kring arbetsplatsolyckor

Society contribution

Reducera växthusgasutsläppen med 42% från basår 2020 (2030)

Minska mängden inköpt energi med 2% per kvadratmeter per år fram till 2025

Minst 1% minskad vattenkonsumtion per kvadratmeter och år, fram till 2030

5 000 inkluderande bostadskontrakt (2026)

240 inkluderande jobb (2026)

100% av anställda har undertecknat Uppförandekoden och 100% av leverantörerna har undertecknat Business Partner Principles

Kravställande att leverantörer som täcker 27% av våra kostnader, ska sätta vetenskapligt baserade mål senast 2027

* *Minska absoluta utsläpp av växthusgaser (Scope 1, 2 och 3) som omfattar nedströmsbaserade tillgångar med 42% till 2030 från och med basåret 2020.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB0

ank=20240722:2024072304391

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 drifteffektivitet.

Genomförande av våra ambitiösa utsläppsmål
Under 2023 utökade vi vår 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.

Vi har accelererat vårt arbete med att minska våra koldioxidutsläpp i linje med Parisavtalet och ser våra åtaganden realiseras över hela portföljen. Det uppskattas till besparingar om 7,5% genom minskad energiintensitet. Detta visar på våra 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 byggnadsisolering för att minska energianvändningen vintertid, övergången från fossila bränslen till förnybara och att optimera energieffektiviteten genom digitala kontrollsystem. 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 ränteteckningsgraden, samtidigt som man behåller möjligheten att genomföra dessa vid ett senare tillfälle. Under året renoverade vi 4 602 enheter med en genomsnittlig hy-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722:2024072304392

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

reshöjning på 40%, levererade till en avkastning på kostnad på 8% med en direktsavkastning på 35,5%.

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

Inför 2024 kommer vårt fokus fortsatt att ligga på likviditetskontroll. Vi förväntar oss att ytterligare minska antalet hyresgästanpassningar då vi har som målsättning att ytterligare höja avkastningskravet för dessa.

Färdigställande av nyproduktionsprojekt

Efter år av investeringar och tillväxt har vi nu slutfört en väsentlig del av nyproduktionsprojekten och under 2023 levererat vi 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 vi överenskommelser som tillät dem att avstå färdigställandet av 1 556 bostäder, vilket minskade våra framtida finansieringsåtaganden med 1 713 miljoner SEK.

Under 2024 planerar vi att leverera 79% av vår 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

Vi arbetar alltmer datadrivet, och genom implementeringen av vår interna portal MyWork och vår kundportal har vi integrerat användbara verktyg för vårt 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.

Vi har sett fina resultat från 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, förväntar vi oss att den kommer ha en betydande positiv effekt på våra kundnöjdhetssiffror.

Även om de operationella besparingarna från utrullningen ännu inte fullt ut realiserats, har digitaliseringsinsatserna gjort lovande framsteg. Genom att anamma 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.

Digitalisering av vår värdekedja

Med införandet av vår nya digitala kundportal, Heimstaden Property Platform, har vi i Tyskland under 2023 förbättrat hur vi kommunicerar med våra 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 våra 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:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB6

ank=20240722;2024072304393

2023 Höjdpunkter privatisering

300+
Bostäder sålda

1,2
Totalt försäljningsvärde i miljarder SEK

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

Privatisering – Generera signifikanta vården
Under Q3 godkände styrelsen 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 vi identifierat cirka 25% av vår portfölj, motsvarande omkring 85 miljarder SEK i bokfört värde, som lämplig för konverteringen till äganderätter när hyresgästerflyttar ut.

Analysen tog hänsyn till framtida avkastning, realiserbara vinster, operativ passform och befintlig finansiering. Följaktligen har vi valt ut fem av nio marknader för privatiseringsplanen och vi förväntar oss 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 vårt åtagande om att minska vår belåning och förbättra våra 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.

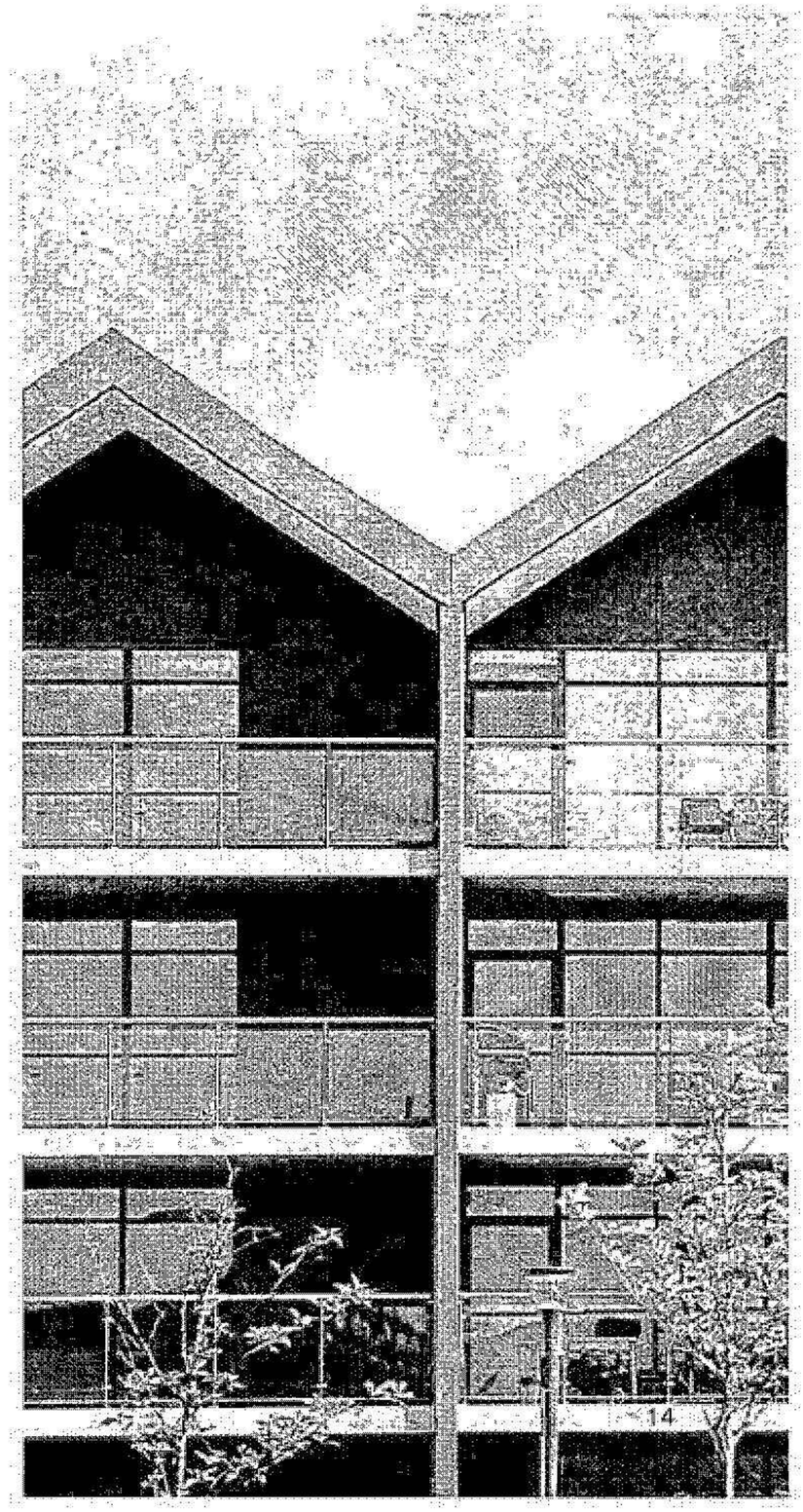
Hållbarhetslänkad finansiering

I september 2023 säkrade Heimstaden Bostad 700 miljoner EUR i hållbarhetslänkad finansiering från Europeiska banken för återuppbyggnad och utveckling (EBRD) och ett konsortium av central europeiska 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 introducerade vi ett avancerat AI-kontrollsystem för att förbättra effektiviteten i värmesystem, som beskrivs i vår hållbarhetsrapport på sida 141. Vårt primära mål har varit att stärka vår förmåga att rapportera fastighetsrelaterad hållbarhetsdata, vilket möjliggör månatliga uppföljningar på våra marknader.

AI-kontrollsystemet kommer att hjälpa till att identifiera och följa upp var och hur vi mest effektivt kan spara energi för att sänka kostnader och minska våra koldioxidutsläpp.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304394

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 stagnerad 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.

Ovissheten kring stabiliseringen av realräntan och olika fastighetssegments förmåga att överföra inflation till nettoresultat, har resulterat i en stagnerad transaktionsmarknad.

Som ett resultat av det har bostadsutvecklingen nått en lägsta nivå på över ett decenium och ökat klyftan mellan utbud och efterfrågan på alla våra marknader. Därför förväntar vi oss att jämförbara hyreshöjningar 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.

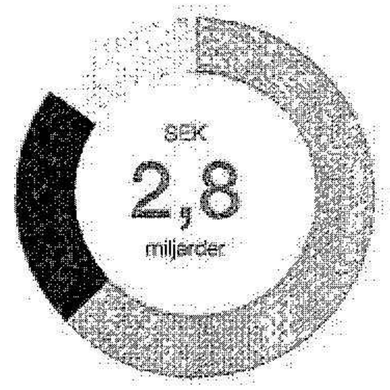
Bostadsfastigheter drar nytta av en bred konsumentmarknad, vilket ger alternativ för transaktioner mellan ägande- och uthyrningsstrategier. Ägarmarknaderna för bostäder har varit betydligt mindre utsatta för de stigande räntorna tack vare försiktiga kreditrestriktioner i en nollräntemiljö och den icke-cykliska 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 värdeminskningarna 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. Styrelsen 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 portföljanalys visade 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 bokfört

Slutförda förvärv under 2023[1]
Miljarder SEK



Danmark	1,8
Nederländerna	0,6
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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304395

värde, vilket bidrar till minskad belåning och upprätthållande av en investment grade rating.

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

Slutet på räntehöjningar och 'övergången'

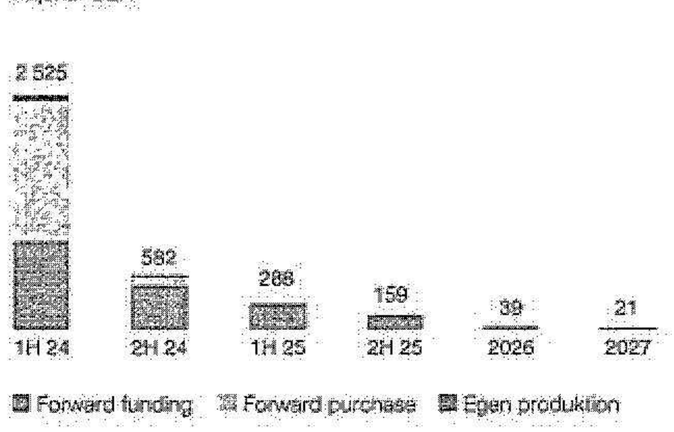
Bostadsfastigheter bibehåller stark fundamenta på grund av sin universella betydelse och grundläggande utbudsbrist på marknaderna vi är verksamma, vilket stärker fastigheternas värde.

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

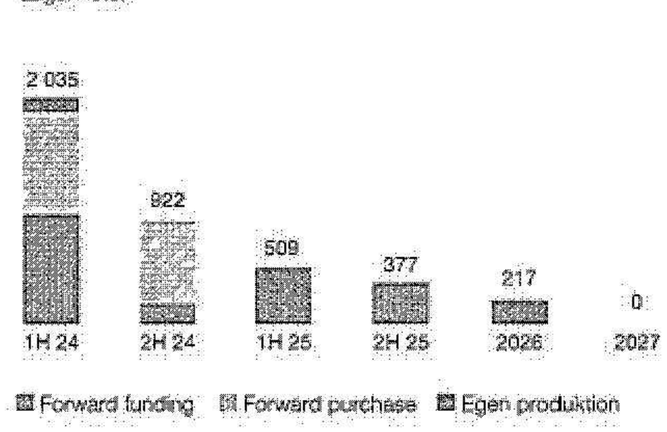
Våra verksamheter fortsätter att uppvisa styrka, med hyresökningar i linje med konsumentprisindex (KPI) och konsekvent förbättrade driftnettomarginaler. Detta, tillsammans med obalans i utbud och efterfrågan på våra marknader, stödjer en hög uthyrningsgrad och bolagets långsiktiga framtidsutsikter.

Med stark bevisföring på att inflationspressen stabiliserats 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



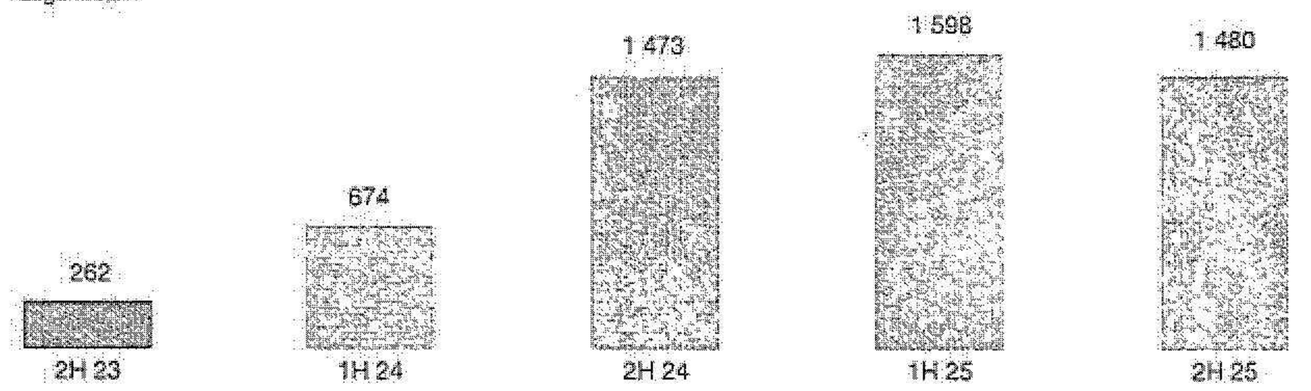
Undertecknade förvärvsavtal[3]
Lägenheter



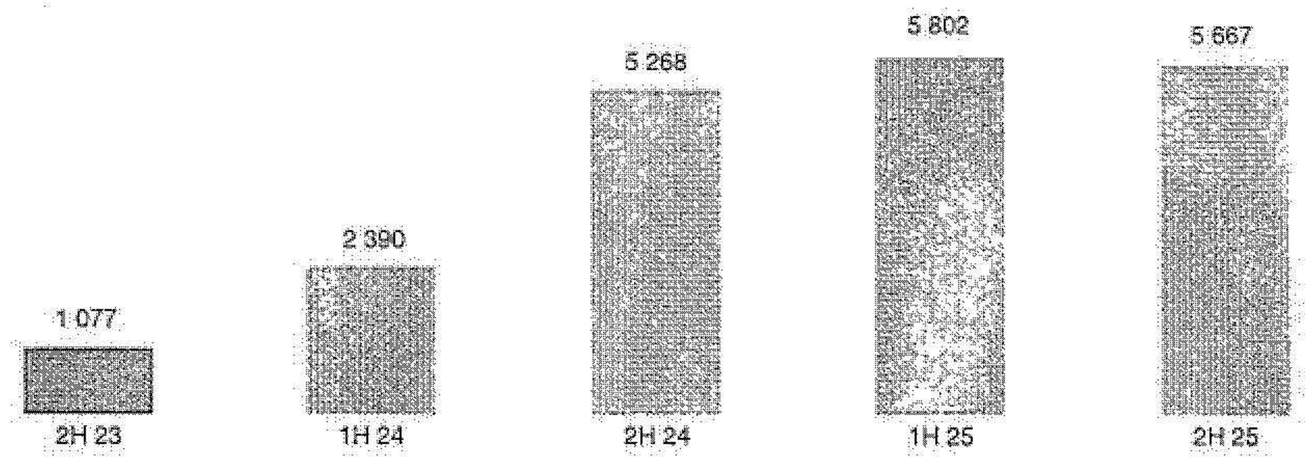
[1] *För mer information om investeringsåtaganden se not 8.3*
[2] *Grafen återspeglar samtliga undertecknade försvarsavtal för projektutveckling i form av forward funding, forward purchase och egen utveckling. Därmed inkluderas inte JV:s, utbyggnader eller ombyggnationer. Siffrorna baseras på faktiska likviditetsbehov 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 senarelagda betalningar under det sista kvartalet efter färdigställande för att rätta till eventuella defekter.*

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:
D52C13733C534D7FAD9C24830AEF6AB6

ank=20240722;2024072304396

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 på grund av högre avkastning, vilket vägt tyngre än effekterna från hyresjusteringarna. Mot slutet av året har vi dock sett tecken på att skillanden 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 portföljvardena like-for-like kommer att stabiliseras under de första sex månanderna 2024. Den här uppfattningen baseras på Heimstaden Bostads förväntade operativa prestation och vår bedömning av hur nuvarande tonläge förväntas påverka marknaden under kommande kvartal.

Privatiseringsplanen som initierades under Q3 2023 utökas gradvis och tidiga 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 stodja rimliga hyresnivåer för våra hyresgäster. Rimliga hyresnivåer fortsätter att vara en prioriterad fråga för oss på samtliga marknader.

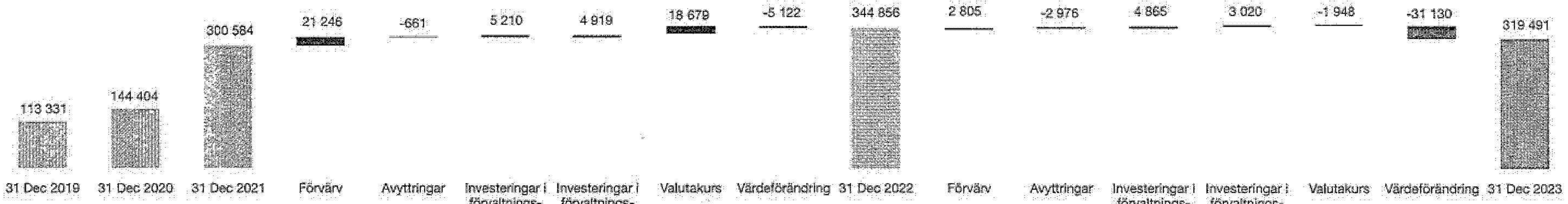
Vid värderingsdatumet omfattar portföljen förvaltningsfastigheter med 161 553 (161 532) bostäder fördelat över nio marknader.

Externa oberoende värderare utför värderingen av Heimstaden Bostads portfölj. För mer information, se Not 3.1 på sida page 61 i denna rapport.

Det verkliga värdet på fastigheterna minskade till 319 miljarder SEK, från 345 miljarder SEK per 31 december 2022, främst genom en negativ orealiserad värdeförändring på 31,1 miljarder SEK, försäljningar på 3,0 miljarder SEK och en valutaförlust på 1,9 miljarder SEK, delvis uppvägt av investeringar i förvaltningsfastigheter på 7,9 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:
D52C13733C534D7FAD9C24638ABF6AB6

ank=20240722;2024072304397

Överblick portfölj

Land	Verkligt värde, miljoner SEK	Bostäder	Verkligt värde/m², SEK	Bostadsyta, %	Hyresintäkter från reglerade marknader,[1] %
Sverige	89 262	46 572	26 567	90,6	100,0
Tyskland	79 404	29 713	39 750	91,0	100,0
Danmark	71 446	20 757	35 491	94,5	14,4
Nederländerna	27 337	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	3 627	3 164	19 468	95,8	0,0
Polen	1 815	777	42 876	89,3	0,0
Totalt	**319 491**	**161 553**	**27 771**	**92,7**	**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:
D52C13733C534D7FAD9C2483BABF6AB8

ank=20240722;2024072304398

Kapitalstruktur

Finansieringsöversikt

En förutsättning för att kunna äga, förvalta och optimera bostadsfastigheter är en stabil och god tillgång till kapital. Genom att ha en väldiversifierad finansieringsstruktur kan vi trygga tillgången på lånat kapital till fördelaktiga villkor. Heimstaden Bostads portföljkvalitet gör den attraktiv att finansiera med tanke på dess mycket förutsägbara kassaflöden, i eftertraktade lägen med bostadsbrist och vår disciplinerade strategi för att säkerställa portföljen har en hållbar och prisvärd profil.

Finansieringsstrategi

Så länge begränsningarna på kapitalmarknaderna kvarstår är vi fortsatt fokuserade på att säkra lokal bankfinansiering. Strategin gynnas av den geografiska spridning som vårt fastighetsbestånd har över nio olika länder, eftersom lånevolymerna som krävs från ett enskilt land på så sätt begränsas. Stramare finansieringsförhållanden och bankernas alltmer selektiva inställning till fastigheter har hittills inte påverkat Heimstaden Bostad nämnvärt. Vi säkerställer kontinuerligt betydande volymer av säkrade kreditfaciliteter. Under 2023 beviljades vi banklån på totalt 33 miljarder SEK, främst från danska, tyska och tjeckiska banker. Under fjärde kvartalet uppgick siffran till 5 miljarder SEK. Samtidigt som vi breddade lokala banknätverk ytterligare i samband med att den första bankfinansieringen i Tjeckien stängdes och vi beviljades vårt första banklån Polen. Banklån tas upp av Heimstaden Bostads lokala fastighetsbolag med regressrätt på koncernnivå som en extra garanti för bankerna. Denna modell ger möjlighet till större kreditramar.

Att beviljas ny bankfinansiering är en arbetsintensiv process som oftast kräver 3–6 månaders arbete och innefattar en stor mängd dokumentation om det aktuella fastighetsbeståndet som underlag till bankernas bedömning. Den så kallade skuldbetalningsförmåga, dvs betalningsförmågan, är avgörande i bankens bedömningar. Stigande räntor och därmed tilltagande avkastningskrav för att täcka de finansiella kostnaderna har medfört att belåningsgraden som bankerna beviljar för att finansiera ett fastighetsbestånd har sjunkit för att klara dessa krav. Även om bankernas utlåningsmarginaler har ökat marginellt under året (10–20 punkter) är det fortfarande ett konkurrenskraftigt alternativ.

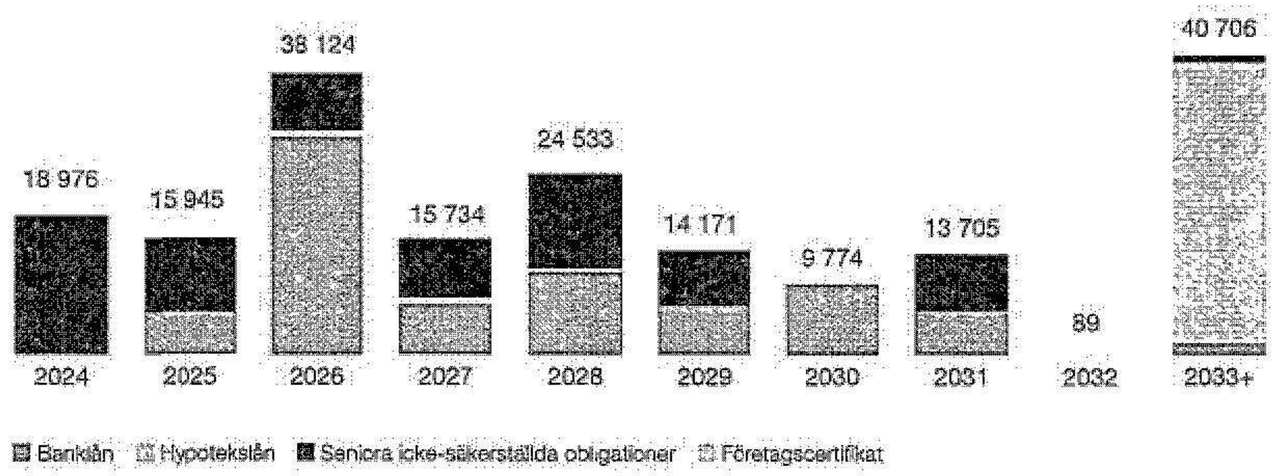
Finansiering via kapitalmarknaden betraktas för närvarande inte som ett alternativ utifrån aktuella prisvillkor. Vi fortsätter dock att prioritera att ha en nära och transparent kommunikation med investerare. Långsiktigt är vår ambition att vara en aktiv aktör på kapitalmarknaderna med en bibehållen diversifierad kapitalstruktur. Under året återbetalade vi i tredje kvartalet en senior icke-säkerställd EUR-obligation på 350 miljoner EUR utestående vid förfall och i fjärde kvartalet två icke-säkerställda SEK-obligationer på sammanlagt 950 miljoner SEK. Därtill återköpte vi seniora icke-säkerställda obligationer för totalt 1,5 miljarder SEK där ett anbudsförfarande på NOK och SEK-obligationer utgjorde merparten. Allt finansierades med tillgängliga likvida medel.

Ackumulerat under året uppgick det totala återköpsbeloppet till nära 12 miljarder SEK och har sammantaget minskat kapital-

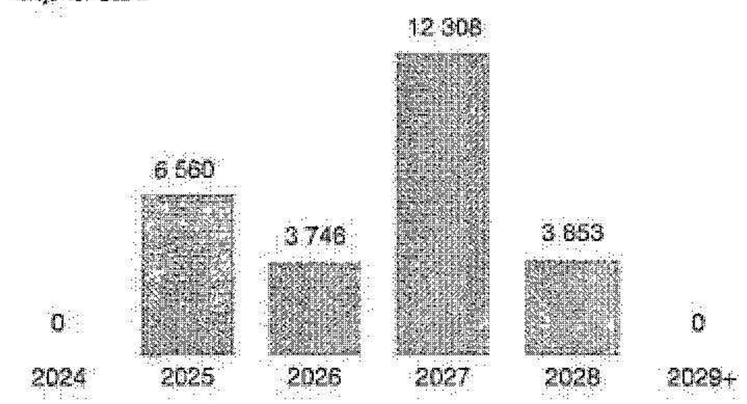
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304399

Skuldstruktur och förfalloprofil
Miljoner SEK



Inlösensdagar hybridobligationer
Miljoner SEK



[1] *Nettotillgång till utgivarens egna innehav av respektive hybrid.*

marknadsåtagandena med 17 miljarder SEK. Detta har medfört en ökning i säkerställd skuld som uppgår till 61% (49%) och säkerställd belåningsgrad till 31,8% (22,6%).

Vid årets slut hade Heimstaden Bostad 74 037 miljoner SEK i seniora icke säkerställda obligationer och 26 468 miljoner SEK i utestående hybridobligationer.

Mer information om växel- och skuldemissioner/återköp efter balansdagen finns i not 8.4 på sidan 85.

För mer detaljerad information om Heimstaden Bostads utestående skuldinstrument finns på hemsidan.

Som en kompletterande strategi för att stärka Heimstaden Bostads finansiella ställning påbörjades under tredje kvartalet utrullningen av privatiseringsplanen. Alla intäkter kommer att användas till att hantera skuld, vilket gradvis kommer att begränsa finansieringsbehovet och vara en stabiliserande faktor för kreditmått.

För mer detaljerad information om privatiseringen, se sida 14–16.

Finanspolicy och kreditvärdighet
Under Q2 23 gjorde styrelsen en grundlig översyn av finanspolicyn och den uppdaterades för att anpassas till rådande marknadsförhållanden. Den reviderade policyn är bättre anpassad till dagens ekonomiska klimat och de långsiktiga fluktuationerna i affärscykler med varierande inflations- och räntemiljöer, och är i enlighet med S&P:s riktlinjer för kreditbetyget "BBB". Heimstaden Bostad har fortsatt som ambition att uppnå kreditbetyget "BBB" i enlighet med policyn.

De viktigaste nyckeltalen, räntetäckningsgrad och belåningsgrad, fortsatte att försvagas på grund av stigande marknadsräntor och ökade avkastningskrav på fastigheter, där särskilt den försämrade räntetäckningsgrad bidrog till kreditvärderingsinstituten åtgärder. Fitch bekräftade kreditbetyget 'BBB' men reviderade utsikterna från negativa till översyn för sänkning (rating watch negative), medan S&P sänkte kreditbetyget till 'BBB-' med negativ utsikt. Vår omedelbara ratingambition är att återfå en stabil utsikt och framgent uppgraderas till 'BBB' i linje med finanspolicyn.

I december 2023 höjdes räntesäkringsgraden till 86% från 76% under föregående kvartal med hjälp av ränteswappar. Beslutet att förhöja räntesäkringsgraden bedömdes mot bakgrund av den senaste tidens ränterörelser och fördelarna med att få visshet om framtida räntekostnader och därmed räntetäckningsgraden. Den genomsnittliga räntebindningstiden i låneportföljen, inklusive derivat, uppgick till 3,28 år per Q4 2023. I linje med den allmänna marknadssynen förväntar vi oss att räntorna gradvis kommer att sjunka. Vår räntesäkringsposition kommer att övervakas och ändras i enlighet med ränteutvecklingen, och i linje med finanspolicyn, uppgå till minst 75%.

Finanspolicy

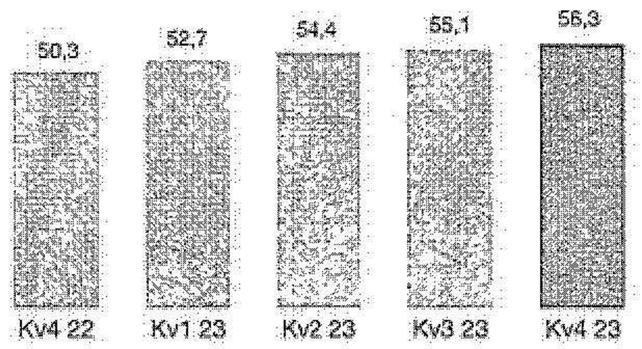
		Policy	2023	2022
Räntetäckningsgrad (ICR), enligt S&P	Multipel	≥ 1,8	1,7	2,7
Nettoskuld / nettoskuld + eget kapital, enligt S&P	%	≤ 60	58,6	52,6
Genomsnittlig löptid för lån	År	≥ 4	8,0	8,3
Löptid för lån, enskilt år	%	≤ 25	20	18
Andel av lån från enskilda långivare	%	≤ 20	7,7	8,1
Räntesäkringsgrad	%	≥ 75	86	76
Likviditetsgrad	Multipel	≥ 1,25	1,40	1,49

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C1373C534D7FAD9C24839ABF6AB8

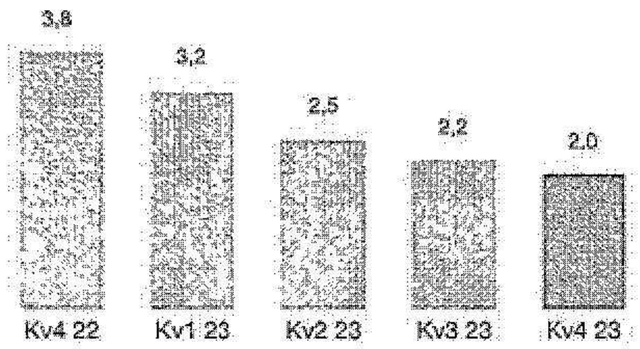
ank=20240722;2024072304400

Nyckeltal

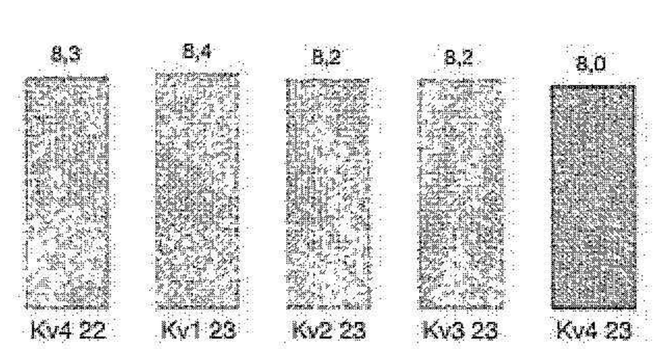
Nettobelåningsgrad (LTV)
%



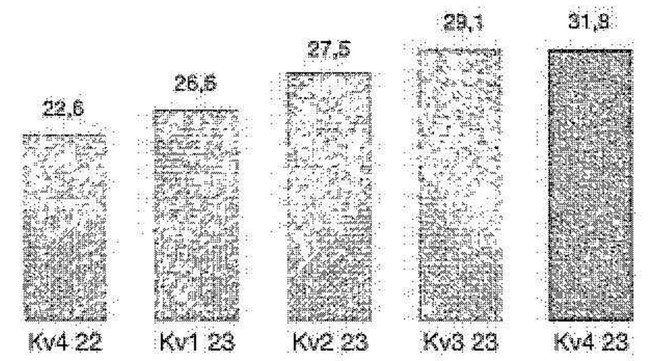
Räntetäckningsgrad (ICR)
Multipel



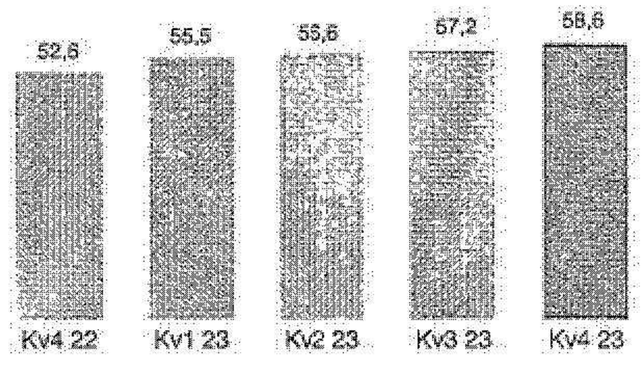
Genomsnittlig löptid – lån
År



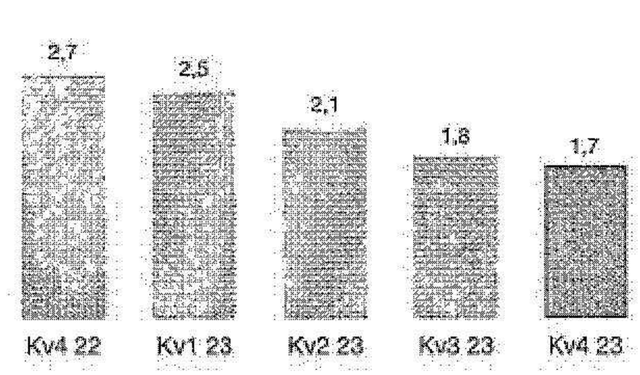
Säkerställda lån (LTV)
%



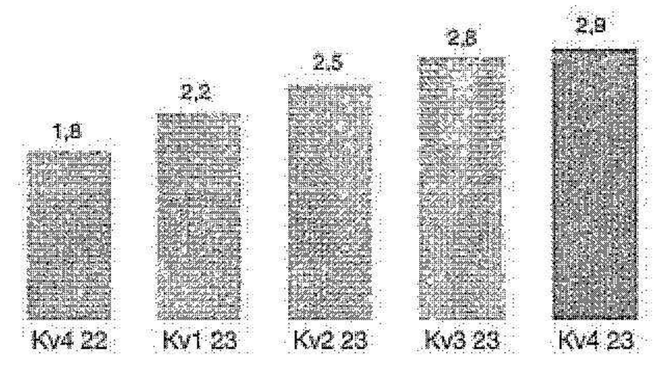
Nettoskuld / Nettoskuld + eget kapital, S&P-metod
%



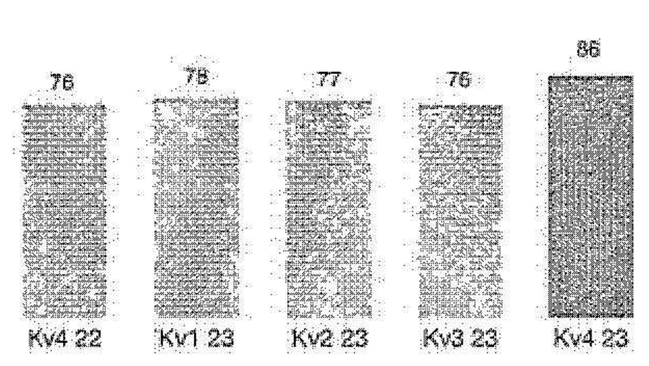
Räntetäckningsgrad (ICR), S&P-metod
Multipel



Genomsnittlig ränta
%



Räntesäkring
%



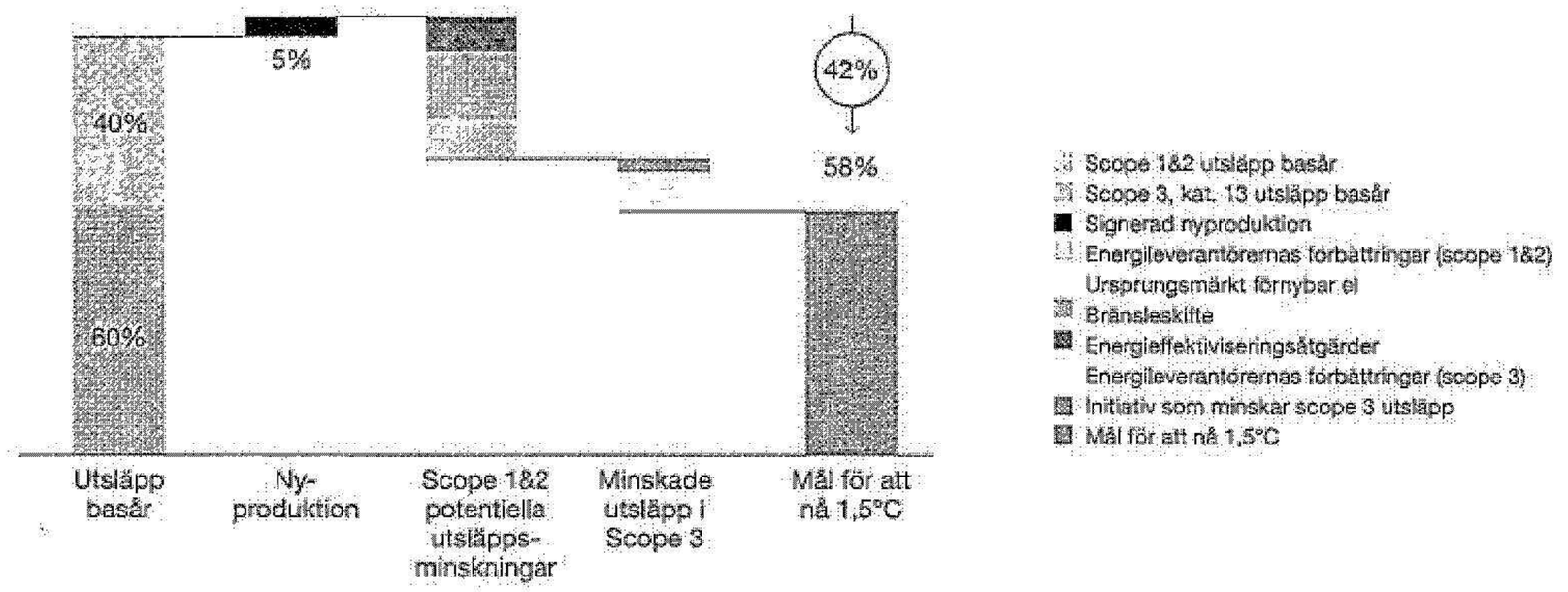
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304401

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 energieffektiviserade 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
- Bränsleskifte
- Energieffektiviseringsåtgärder
- Energileverantörernas förbättringar (scope 3)
- Initiativ som minskar scope 3 utsläpp
- Mål för att nå 1,5°C

Höjdpunkter

-21%
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

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

12%
Andel av leverantörer baserat på spend 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:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB9

ank=20240722;2024072304402

Klimatstrategi

Som stort bostadsfastighetsbolag 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 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 sidan 147 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 tydliga 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 tillgångar 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:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB0

ank=20240722:20240723044O3

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 slutförde 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.

Vetenskapligt baserade 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 där 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 beteenden bland våra hyresgästeroch 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 vid 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 145.

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 uppföra 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 plantera 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.

ank=20240722;2024072304404

Sociala höjdpunkter

Vårt fundament är människor - våra uppskattade hyresgäster för vilka vi skapar Friendly Homes, våra engagerade anställda och de bostadsområden och samhällen vi verkar i. 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

Mångfald, inkludering och tillhörighet

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

Vår räckvidd

300 000
Hyresgäster

2 100
Anställda

4 767
Inkluderande bostäder

299
Inkluderande jobb

A Home for a Home

73 000
Barn

26
Lander

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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722;2024072304405

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 underströk vikten av att chefer engagerar sig i sina team och är lyhorda 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.

Medarbetarnöjdhet 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 chefsfördelning, 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 161, 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 fastighetsbranschens manliga dominans. I Tyskland och Tjeckien organiserade våra lokala organisationer karriär- och rekryteringsevenemang för unga kvinnor intresserade av fastighetsbranschen, vilket resulterade i att vissa deltagare tog 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 Heimstaden 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. Läs mer på sidan 159 i Hållbarhetsrapporten 2023 för resultat.

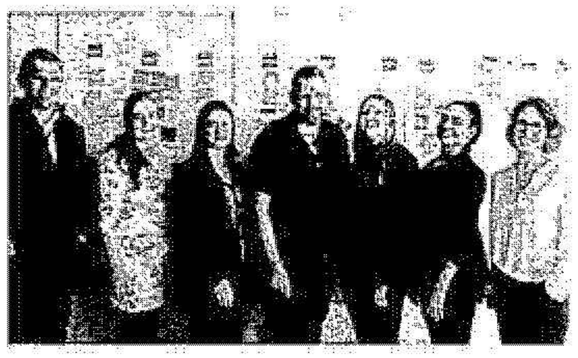
Mångfaldsråd

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 månatligen 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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304406

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 lyckats uppnå fina 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 återspeglar vår ambition att skapa trygga och inkluderande hem och grannskap för våra hyresgäster.

Se resultaten för 2023 på sidan 169 i Hållbarhetsrapporten eller på vår webbplats.

Säkerhet och inkludering

Vi vet från kundundersökningar att säkerhet är ett av de viktigaste områdena för våra hyresgästeri samtliga länder. Därför arbetar vi aktivt för att säkerställa att våra fastigheter och omkringliggande områden ger våra hyresgästeren 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 hyresgästerfrån 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 hyresgästeri Tyskland nu dra nytta av effektiva digitala tjänster och göra serviceförfrågningar 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 bidraget 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 kroka 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 hyresgästersom 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 fordesignade, 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:
D52C13733C534D7EAD9C24830ABF6AB6

ank=20240722;2024072304407

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 långt 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 169 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 mål arbetar vi för varaktig förändring där dessa hyresgästersjälva 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 169 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 ukrainska 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 Riple,
Group Director for Social Sustainability

Nytt partnerskap med Stockholms Stadsmission

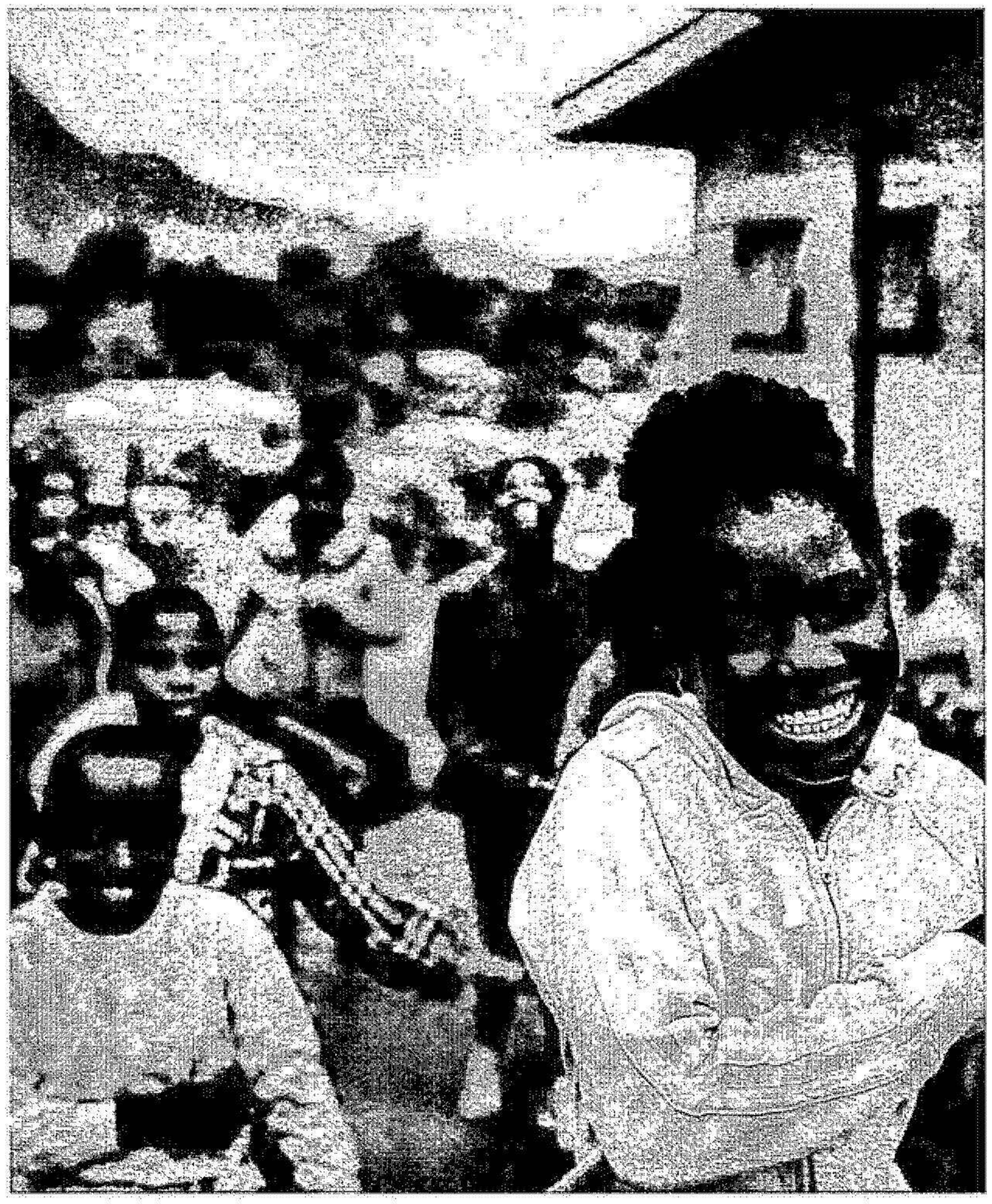
Under 2023 breddade vi våra social kontrakt genom ett partnerskap med Stockholms Stadsmission. Partnerskapet fokuserar på bostäder för personer som är eller riskerar att hamna i hemlöshet. Stockholms Stadsmission ansvarar för bostadsförmedling och personligt stöd, medan vi tillhandahåller bostäderna. 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 Küller,
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:
D52C13733C534D7FAD9C24836ABF6A60

ank=20240722:2024072304408



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 bättre 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 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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304409

"Styrelsen är bestämd i sitt åtagande att ytterligare utveckla Heimstaden Bostads bolagsstyrning med målet att stärka förtroendet från intressenterna"

Helge Leiro Baastad
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

God bolagsstyrning är central i Heimstaden Bostads 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 ett svenskt publikt aktiebolag med företagsobligationer noterade på Euronext Dublin och Oslo-börsen lyder bolaget under flertalet regler och föreskrifter.

Ramverket för bolagsstyrningen omfattar följande:

- Den svenska aktiebolagslagen
- Den svenska årsredovisningslagen
- Bolagsordningen för bolaget
- Aktieägaravtalet mellan Heimstaden AB och institutionella investerare ("Aktieägaravtalet")
- Direktiv från bolagsstämman
- Svensk kod för bolagsstyrning, "Koden"
- Andra svenska och utländska lagar och föreskrifter, vid behov
- Heimstaden Bostads riktlinjer för policyramverk

Bolaget ingår avtal med Heimstaden AB (genom dess dotterbolag Heimstaden Group Manager AB, "Förvaltaren") som koncernansvarig. Förvaltaren har det strategiska och administrativa ansvaret för bolagets verksamhet, och styrelsen utför översikt av Förvaltarens genomförande och bolagets åtaganden. Förvaltarens ansvarsområden framgår i förvaltningsavtalet.

Heimstaden Bostad äger, genom sina dotterbolag, den operativa plattformen som utför portfölj- och fastighetsförvaltningen. Förvaltaren har översikt och tillsyn över utförandet enligt det landsspecifika förvaltningsavtalet.

Utöver aktieägaravtalet, koncernledningsavtalet och bolagsordningen följer bolaget också ett internt policyramverk som definierar arbetssättet.

Heimstaden Bostad 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 sidan 33.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

ank=20240722;2024072304410

Aktiestruktur och ägare
Heimstaden Bostad ägs av Heimstaden tillsammans med långsiktiga institutionella investerare. Heimstaden har lång erfarenhet av att förvärva, utveckla och aktivt förvalta bostadsfastigheter samt har det övergripande strategiska ansvaret för Heimstadens Bostad.

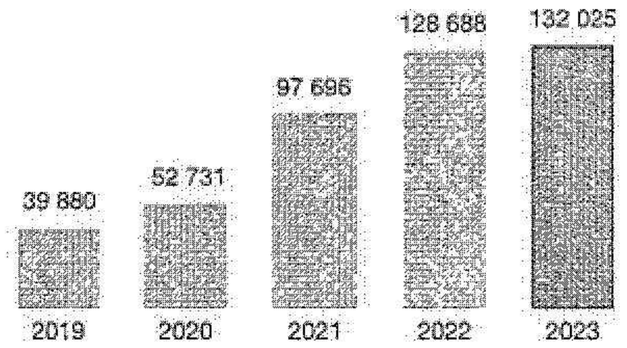
Aktieägarna innehar en kombination av B-aktier och stamaktier. B-aktierna har företräde och rättigheter till en fördefinierad nivå av utdelning men har lägre rösträtt än stamaktier. Utdelning på stamaktier fastställs vid bolagsstämman och är beroende av årets resultat, finanspolicy och övergripande likviditetsbehov. Utdelningen på B-aktier är föremål för vissa villkor som betalas in natura för att balansera förhållandet mellan vanliga aktier och B-aktier, och eventuell kontantutbetalning är föremål för vinsten under ett givet år, finanspolicy och övergripande likviditetsbehov.

Heimstaden äger en större andel stamaktier i relation till B-aktier i jämförelse med institutionella investerare.

Partnerskap med Allianz
Allianz har över SEK 15 miljarder (cirka 1,4 miljarder euro) investerat i två partnerskap med oss, en betydande del av våra svenska och tyska portföljer.

2023 Nyemissioner
Tog in 3,3 miljarder SEK i nytt kapital från befintliga ägare i mars 2023.

Ackumulerat kapitaltillskott[1]
Miljoner SEK



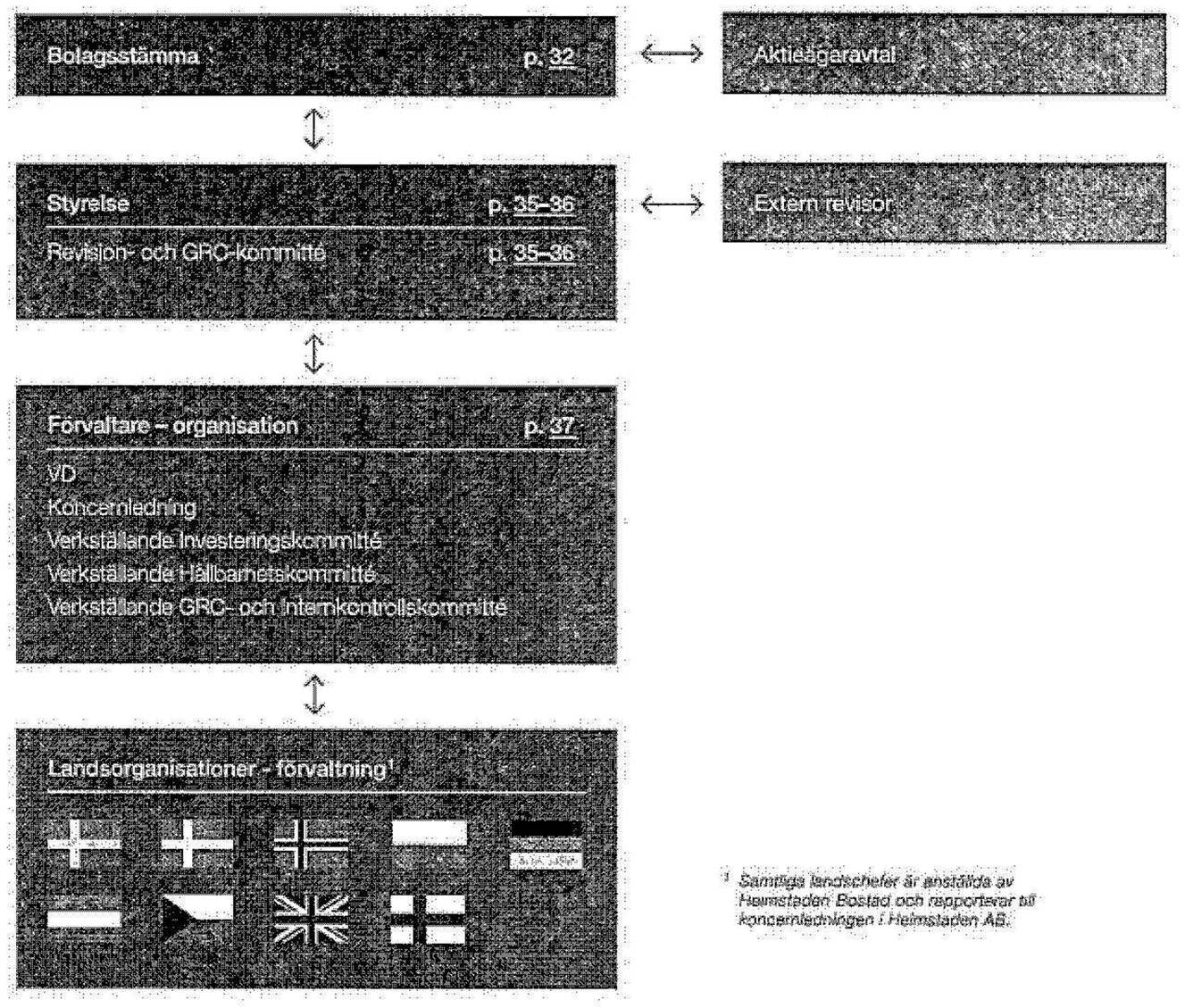
Ägarstruktur per den 31 December 2023
Miljarder SEK

	År för första investering	Totalt kapital[2]	Kapitalandel, %	Röstandel, %
Heimstaden AB	2013	41	34,8	50,1
Alecta	2013	46	39,4	30,4
Ericsson Pensionsstiftelse	2013	2	1,6	1,2
Folksamgruppen	2020	23	19,2	14,5
Pensionsmyndigheten	2021	2	2,1	1,5
Övriga investerare		3	2,8	2,2
Totalt		117	100	100

[1] 2,4 miljarder SEK i utdelning återinvesterades i nyemissioner. Se sidan 72 för mer information.
[2] Substansvärde (nettotillgångsvärde, NAV) exklusive minoritetsinnehav och hyresobligationer med upplupen ränta. Se sidan 102 för mer information.

Bolagsstyrningsstruktur

Heimstaden Bostads verksamhet leds, kontrolleras och följs upp i enlighet med aktieägaravtalet, koncernledningsavtalet, landsförvaltningsavtalet 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:
D52C13733C534D7FAD9C24938ABF6AB6

ank=20240722:2024072304411

Ordinarie bolagsstämma

Aktieägare utövar inflytande vid den ordinarie bolagsstämman, som är Heimstaden Bostads högsta beslutande organ, och som hålls årligen. Aktieägare kan närvara och rösta antingen personligen eller via fullmakt.

Bolagsstämman godkänner bolagsordningen, väljer styrelsemedlemmar, ordförande och revisorer och fastställer deras arvoden. Vidare fastställer bolagsstämman också årsredovisningen, hur bolagets vinst ska disponeras och beslutar om ansvarsfrihet för styrelsemedlemmar och VD.

Bolagsstämma 2023

Bolagsstämman 2023 hölls per capsulam den 6 mars 2023. Vid stämman närvarade samtliga aktieägare. En sammanfattning av protokollet och information om bolagsstämman 2023 finns på www.heimstadenbostad.com.

Bland annat beslutade bolagsstämman:

- Godkännande av bolagets årsredovisning.
- Fördelade bolagets vinst i enlighet med förslaget – det vill säga att högst 6 741 871 901 SEK fördelades till aktieägarna och 112 561 627 514 SEK överfördes till en ny räkning
- Beviljade styrelse och VD ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022
- Omvalde styrelseledamöterna Casper von Koskull, Ivar Tollefsen, Anna Magnusson, John Giverholt, Axel Brändström, Birgitta Stenmark, Vibeke Krag och Bente A. Landsnes samt beviljade Stefan Attefall ansvarsfrihet från hans roll som styrelseledamot
- Omvalde styrelsens ordförande Casper von Koskull
- Omvalde EY som revisor
- Godkände arvodet som föreslogs för styrelsen och revisorn

Extra bolagsstämmor under 2023

Under 2023 höll bolaget tre extra bolagsstämmor som antog de aktieemissioner som närmare beskrivs på sidan 72 och beslutade att styrelsen ska bestå av följande 9 personer:

- Helge Leiro Baastad, ordförande (ersatte Casper von Koskull från augusti 2023)
- Klas Åkerbäck
- Daniel Kristiansson (ersatte Axel Brändström från december 2023)
- Ivar Tollefsen
- John Giverholt
- Fredrik Reinfeldt
- Rebecka Elkert (ersatte Birgitta Stenmark från augusti 2023)
- Vibeke Krag (avgick den 31 december 2023)
- Bente A. Landsnes

För information om aktieägare och Heimstaden Bostads företagsobligationer, se sida 78 och www.heimstadenbostad.com.

Valberedning

Styrelseledamöter väljs av bolagsstämman för en period som varar fram till nästa ordinarie bolagsstämma. På grund av Heimstaden Bostads begränsade ägarbas har aktieägarna beslutat att inte inratta någon valberedning, eftersom aktieägarnas rätt att nominera styrelseledamöter regleras i aktieägaravtalet. Högst sex av elva styrelseledamöter nomineras av majoritetsägaren Heimstaden. Den största institutionella ägaren nominerar två ledamöter och den näst största och tredje största institutionella ägaren nominerar en ledamot vardera.

Höjdpunkter från styrelsens agenda 2023

Första kvartalet

- Godkände års-, hållbarhets- och bolagsstyrningsrapport för 2022
- Granskning av balansräkningen inklusive kapitalstruktur och utdelningsrekommendation
- Träffade externa revisorer
- Granskade finanser, betyg, marknads- och investeringsstrategier
- Godkände social färdplan
- Meddelande om årsstämma
- Konstituerande möte med den nya styrelsen
- Godkände uppdaterat styrningsramverk
- Godkände finansieringsavtal, erbjudande om förvärv och EMTN-programuppdatering
- Val av ny VD
- Godkände nya instruktioner för VD
- Godkände koncernens auktorisationsmatris

Andra kvartalet

- Godkände delårsrapport Q1
- Analys av finansiella förpliktelser
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Genomgång från ordföranden för revisions- och GRC-kommittén
- Ändring i styrelsens sammansättning
- Analys av mediebevakning
- Strategiarbete i Berlin

Tredje kvartalet

- Godkände delårsrapport Q2
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Genomgång från ordföranden för revisions- och GRC-kommittén
- Uppdaterad finanspolicy
- Godkände inrättandet av en intern revisionsfunktion från 2024
- Godkände finansieringsavtal
- Genomgång av privatiseringsstrategi

Fjärde kvartalet

- Godkände delårsrapport Q3
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Godkände uppdaterat styrsystem, inklusive en ny nyckelpolicy
- Genomgång av mediebevakning
- Godkände erbjudande om förvärv
- Uppdatering om privatiseringsstrategi
- Godkände budget för 2024

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13739C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;202407230441 2

Styrelsen

Styrelsen ansvarar för att övervaka och organisera bolagets verksamhet. Enligt bolagsordningen består styrelsen av tre till elva ledamöter, med upp till fem suppleanter. Styrelseledamöterna väljs in på bolagsstämman för en period som varar fram till nästa ordinarie bolagsstämma, med undantag för uppgifter som tilldelats Revisions- och GRC-kommittén.

Ordföranden ansvarar för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs effektivt samt för att styrelsen uppfyller sina åtaganden.

Ordföranden ansvarar för att de övriga styrelsemedlemmarna får den information och dokumentation som krävs för att kunna upprätthålla en hög kvalitetsnivå på diskussioner och beslut, samt att kontrollera att styrelsens beslut verkställts.

Styrelsens uppgifter omfattar bland annat:

- Driva igenom och kontrollera att bolaget levererar utifrån sina övergripande mål och sin strategi
- Godkänna väsentliga finansiella och fastighetsrelaterade transaktioner
- Utnämna, utvärdera och, vid behov, entlediga VD
- Fastställa lämpliga interna riktlinjer i interna styrdokument om bolagets ESG-policy, med syftet att säkerställa bolagets långsiktiga förmåga att skapa värde
- Godkänna budgetar, årsredovisningar och kvartalsrapporter
- Godkänna hållbarhetsstrategi och utvärdera bolagets prestation
- Säkerställa att det finns ett effektivt system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som är förknippade med dess verksamhet
- Säkerställa att det finns en tillfredsställande process för att övervaka bolagets efterlevnad av lagar och förordningar som är relevanta för bolagets verksamhet, liksom tillämpningen av interna riktlinjer i interna styrande dokument
- Säkerställa att Förvaltaren utförande av bolagets externa kommunikation genomsyras av transparens och att den är korrekt, tillförlitlig och relevant.

Styrelsens arbete följer en årsplan. Under 2023 höll styrelsen 10 möten. De berörda befattningshavarna hos Förvaltaren och styrelsens sekreterare deltar i styrelsemötena. Övriga ledande befattningshavare hos förvaltaren deltar vid behov. Förvaltarens VD och andra 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.

För mer information om styrelsemedlemmarna, se sidorna 35–37 och not 2.6 på sidan 57.

Revisions- och GRC-kommittén

Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras. Dock har styrelsen, som ett led i sitt starka engagemang för styrning, riskhantering och regelefterlevnad, utökat kommitténs mandat till att hantera frågor om revision och styrning, risk och efterlevnad och förbereda sådana frågor för beslut av styrelsen.

Kommittén är ett rådgivande arbetsutskott som är underställt Heimstaden Bostads styrelse när det gäller styrning, risker, finansiell rapportering, extern revision, intern kontroll, regelefterlevnad och riskhantering. Kommittén tillsätts av styrelsen och rapporterar regelbundet till den. Vid behov föreslår kommittén åtgärder som styrelsen beslutar om.

Under 2023 bestod kommittén av följande medlemmar: John Giverholt (kommittéordförande), Axel Brändström (Daniel Kristiansson från december 2023) och Bente Landsnes. Samtliga medlemmar är oberoende i förhållande till bolaget och dess ledningsgrupp, en medlem är oberoende i förhållande till de större aktieägarna, och ordföranden är kommitténs expert på finansiell redovisning.

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.

Arvode till styrelseledamöter och ledningsgrupp

Arvodet till styrelsen regleras indirekt av aktieägaravtalet, som fastställer att ingen ersättning ska betalas ut till styrelseledamöter, förutom ordföranden och styrelseledamöter som nominerats enligt aktieägaravtalet (och som inte är anställda av en part i aktieägaravtalet).

Ingen ersättning betalas till ledningsgrupperna eftersom förvaltningsfunktionen tillhandahålls av Heimstaden AB.

Bolagsstämman fastställer arvodet för styrelseledamöterna och beslutar hur arvodet ska fördelas mellan ledamöterna och styrelsens kommittéer. Oberoende direktörer ersätts enligt följande: Casper von Koskull/Helge Leiro (styrelsens ordförande) 960 000 SEK och Bente A. Landsnes 400 000 SEK, respektive.

Sammansättning och mångfald

Styrelsen ska bestå av en välbalanserad mix av individer med de nödvändiga kunskaperna, expertisen, bakgrund, könstillhörighet, 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 33% kvinnor och 67% män.

Vidare ser styrelsen till att fokusera på mångfald i verksamheten via Förvaltaren. Mångfald omfattas av vår uppförandekod och vår manual för personal och kultur. Det är ett fokusområde inom rekrytering, jämlik lön, rapportering och en viktig del i vår strategiska hörnsten "Friendly Workplace", vilket former vår företagskultur. År 2023 bildades ett mångfaldsråd utifrån ansökningar från anställda, i syfte att regelbundet ge insikter och föreslå förbättringar utöver perspektiven från ledningsmöten och styrelserum. Mångfald ingår också i den månatliga medarbetarundersökningen om anställdas engagemang och välbefinnande.

Styrelsens oberoende

Heimstaden Bostad följer Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) angående kravet att majoriteten av styrelsemedlemmarna valda av bolagsstämman måste vara oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad och dess högre ledning, och att minst två av dessa även ska vara oberoende i förhållande till Heimstaden Bostads huvudägare (dvs. aktieägare som äger mer än 10% av aktierna och rösterna i bolaget).

Avvikelser från Koden

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

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

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

ank=20240722;2024072304413

Bolaget avviker från reglerna i 1.3, 2.1–2.7, 4.6 och 8.1 i Koden eftersom ingen nomineringskommitté har tillsatts. På grund av den begränsade aktieägarbasen och det faktum att aktieinnehavet och utnämningen av styrelseledamöterna regleras i aktieägaravtalet finns det inget behov av en valberedning. Det ansvar som vanligtvis åläggs en valberedning regleras antingen i aktieägaravtalet eller hanteras av styrelsen som helhet.

Bolaget avviker från reglerna i 9.1–9.9 i Koden eftersom ingen ersättningskommitté har inrättats och inga formella riktlinjer för ersättningar tillämpas av bolaget. I Heimstaden Bostad regleras styrelsearvoden av aktieägaravtalet. Ingen ersättning betalas till ledningsgrupperna eftersom förvaltningsfunktionen tillhandahålls av Heimstaden.

Styrelsen gjorde bedömningen 2022 att bolaget inte behövde en formaliserad intern revision utöver de befintliga processerna och funktionerna för intern styrning och kontroll. Under 2023 föreslog styrelsen att det var dags och en intern revisionsfunktion kommer därför att vara på plats senast sommaren 2024. Revisions- och GRC-kommittén godkände uppdraget för intern revisionsfunktionen i oktober.

Extern revisor

Revisorn utses av bolagsstämman baserat på ett förslag från styrelsen. Vid bolagsstämman 2023 valdes revisionsfirman EY för perioden fram till och med bolagsstämman 2024, med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudrevisor.

Ersättning till revisor

Miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	29	26
Revisionsrelaterade aktiviteter utöver revisionsuppdraget	3	2
Övriga uppdrag	–	1
Totalt	32	29

Förvaltarens ledande befattningshavare

Heimstaden Bostad har ett förvaltningsavtal med Förvaltaren och har således inga egna exekutiva befattningshavare.

VD:s ansvar regleras av koncernledningsavtalet och en skriftlig instruktion som definierar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD:n. VD:n rapporterar till styrelsen och presenterar en VD-rapport vid varje styrelsemöte, inklusive information om hur verksamheten utvecklas baserat på styrelsens beslut.

Förvaltarens ledande befattningshavare omfattar 13 personer, som illustreras på sidan 37.

Förvaltaren har organiserat sina verksamheter med en koncernledning för att leverera de tjänster som omfattas av koncernledningsavtalet och säkerställa bolagets strategiska och operativa utveckling samt översikt gällande prestation.

För att säkerställa bolagets fortsatta framgång har Förvaltaren organiserat sitt arbete under olika verkställande kommittéer, för närvarande följande:

Verkställande investeringskommittén: består av nyckelpersoner inom Förvaltaren och leds av styrelseledamoten John Giverholt. Denna kommitté ansvarar för att granska och besluta om alla fastighetsaffärer, med stöd av relevanta investeringsteam, och säkerställa attraktiva affärsvillkor och strukturer samt grundlig riskbedömning. Kommittén beslutar om följande frågor:

- Diskretionärt godkännande av fastighetsförvärv på under 500 miljoner SEK
- Beslut att rekommendera transaktioner över 500 miljoner SEK till styrelsen för Heimstaden Bostad
- Beslut att rekommendera etableringar på nya marknader i enlighet med aktieägaravtalet.

Verkställande hållbarhetskommittén: Chief Sustainability Officer leder denna kommitté och är ansvarig för att utveckla bolagets hållbarhetsstrategi och säkerställa genomförandet inom alla områden inom bolaget. Kommittén beslutar om följande frågor för att säkerställa det bästa för bolaget:

- Frågor som ska presenteras for styrelsen
- Frågor av större vikt eller av principiell betydelse
- Frågor av gemensamt intresse för flera avdelningar
- Hållbarhetsrelaterade policys och ställningstaganden
- KPI:er och mål för bolaget.

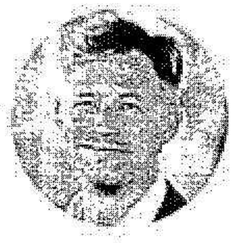
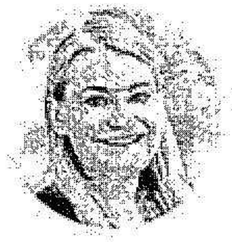
Verkställande GRC- och Internkontrolliskommittén: En koncernövergripande kommitté som hanterar alla frågor gällande styrning, risk och efterlevnad (GRC) samt interna kontrollfrågor som är relevanta för ledningen för att utvärdera verksamheten ur ett omfattande GRC-perspektiv och intern kontroll. Kommittén har i uppdrag att:

- Organisera GRC och säkerställa samstämmighet inom ledningen
- Utvärdera GRC-frågor i bolagets verksamhet
- Stödja ledningen i att implementera GRC-överväganden i alla stora beslutsprocesser
- Säkerstalla att GRC-policyramverket efterlevs
- Utvärdera relevanta revisionsresultat presenterade av internrevision och diskutera/föreslå förbättrings- och fokusområden för ledningen i samförstånd med styrelsens revisions- och GRC-kommitté

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24633ABF6AB6

ank=20240722;2024072304414

Styrelse

					
	Helge Leiro Baastad Styrelseordförande	**Daniel Kristiansson** Styrelseledamot	**Rebecka Elkert** Styrelseledamot	**John Giverholt** Styrelseledamot	**Klas Åkerbäck** Styrelseledamot
Invald år	2023 (Augusti)	2023 (December)	2023 (Augusti)	2019	2023 (Mars)
Född	1960	1974	1974	1952	1973
Nationalitet	Norsk	Svensk	Svensk	Norsk	Svensk
Utbildning	Masterexamen i företagsekonomi, NHH Norges Handelshøyskole	Magisterexamen i finans, Handelshögskolan i Stockholm	Masterexamen i företagsekonomi, Uppsala Universitet	Kandidatexamen, University of Manchester. Masterexamen i redovisning och revision, NHH Norges Handelshøyskole	Magisterutbildning i finansiell ekonomi, Stockholms Universitet
Övriga uppdrag	Ordförande för styrelsen för Bertel O. Steen och Kevå Holding AS.		Chef för alternativa investeringar i Folksam.	Styrelseledamot i Heimstaden AB och Fredensborg AS.	Senior portföljförvaltare Fastigheter, som leder Alectas indirekta internationella fastighetsinvesteringar.
Tidigare erfarenhet	Baastad har flera årtionden av erfarenhet som VD för det nordiska försäkrings- och pensionsbolaget Gjensidige och har omfattande erfarenhet av finansiering och bolagsstyrning.	Daniel Kristiansson är Stewardship and Corporate Governance Specialist på Alecta. Tidigare var han Investeringsdirektör på Finansdepartementet i Sverige och fokuserade på statligt ägda bolag. Hans styrelseerfarenhet omfattar positioner på Vattenfall, Swedfund International och Industrifonden.	Elkert har omfattande investeringserfarenhet och har tidigare haft roller som chef för hållbara investeringar på Carnegie Investment Bank och portföljförvaltare för alternativa investeringar samt ESG-ansvarig i SEB.	Omfattande erfarenhet av kapitalmarknaderna som CFO för DNB och VD för Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Scatec Solar.	Klas Åkerbäck är en portföljförvaltare med senior erfarenhet och kunskap om fastighetsinvesteringar. Han har innehaft nyckelpositioner på Trophi Fastighets AB och Tredje AP-fonden, där han lett utvärderingen och genomförandet av investeringsstrategier. Klas har också varit involverad i grundandet och ledningen av flera bostadsfastighetsbolag, inklusive Fastighets AB Regio och Trophi Fastighets AB.
Oberoende till bolaget	Ja.	Ja.	Ja	Ja.	Ja.
Oberoende till huvudägaren	Ja.	Nej. Står i beroendeställning i förhållande till bolagets största aktieägare genom sin anställning i Alecta.	Nej. Står i beroendeställning i förhållande till bolagets största aktieägare genom sin anställning i Folksam.	Nej. Står i beroendeställning till bolagets största aktieägare genom sin relation med huvudägaren Fredensborg AS.	Nej. Står i beroendeställning i förhållande till bolagets största aktieägare genom sin anställning i Alecta.
Egna och närståendes aktieinnehav 2022	-	-	-	-	-
Närvaro vid styrelsemöten	9 of 24	2 of 24	9 of 24	23 of 24	15 of 24
Närvaro vid revisions- och GRC-utskottsmöten			–	Styrelseordförande, 4 of 4	-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF8AB6

ank=20240722;2024072304415

	Vibeke Krag Styrelseledamot	Fredrik Reinfeldt Styrelseledamot	Bente A Landsnes Styrelseledamot	Ivar Tollefsen Styrelseledamot
Invald år	2021[1]	2023	2021	2021
Född	1962	1965	1957	1961
Nationalitet	Dansk	Svensk	Norsk	Norsk
Utbildning	Master i juridik, Köpenhamns Universitet	Civilekonom, Företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet		
Övriga uppdrag	Styrelseledamot i ATP, Gjensidige Forsikring ASA, Nykredit A/S och danska Konkurrens- och Konsumentmyndigheten.	Styrelseordförande för Vasta, Centrum för AMP och Drivkraft Sverige. Ordförande för Svenska Fotbollförbundet.	Vice ordförande i Norbit ASA. Styrelseordförande i Hvitsten AS och styrelseledamot i Zagrebbörsen.	Styrelseordförande i Fredensborg AS och styrelseledamot i Heimstaden Bostad AB.
Tidigare erfarenhet	Lång erfarenhet av internationellt ledarskap, portföljförvaltning, juridik och försäkring 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.	Omfattande erfarenhet inom finansiella tjänster och licensierade finansiella aktiviteter från till exempel Oslo Børs. Starka relationer mot stora internationella investerare samt erfarenhet av digital transformation, förändrings- och ärendehantering, finansiell rapportering, investerarrelationer, bolagsstyrning och ESG. Tidigare styrelseledamot i Intrum ASA, Oslo Clearing ASA, Verdipapirsentralen ASA, Danske Bank A/S och Federation of European Securities Exchanges (FESE).	Grundare och majoritetsägare i Fredensborg AS. Genom sin kontroll över Fredensborg AS kontrollerar Ivar i praktiken över 71% av rösterna i Heimstaden. Utöver sin kontrollandel anses Ivar även vara av stor betydelse för Heimstaden Bostad på grund av sitt omfattande personliga kontaktnät och värdefulla affärsrelationer.
Oberoende till bolaget	Ja.	Ja.	Ja.	Nej.
Oberoende till huvudägaren	Nej. Står i beroendeställning förhållande till bolaget på grund av hennes styrelseuppdrag i Heimstaden AB.	Nej. Står i beroendeställning förhållande till bolaget på grund av hans styrelseuppdrag i Heimstaden AB.	Ja.	Nej. Indirekt huvudägare i Heimstaden Bostad AB.
Egna och närstående aktieinnehav 2022	-	-	-	
Närvaro vid styrelsemöten	23 of 24	16 of 24	24 of 24	24 of 24
Närvaro vid revisions- och GRC-utskottsmöten	–	–	4 of 4	–

[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:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB9

ank=20240722:2024072304416

Ledande befattningshavare

Helge Krogsbøl
VD

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 Benelux Thon Hotels, styrelseledamot i RoomRoom och som VD för First Hotels.

Christian Fladeland
Vice vd
& Chief Investment Officer

Anställd sedan år	2019
Född / Nationalitet	1986 / Dansk
Utbildning	Ekonomi masterexamen, Köpenhamns Universitet
Tidigare erfarenhet	Christian har omfattande erfarenhet från fastighetsinvesteringar från sin befattning som Partner på Colliers International Denmark.

Thomas Alexander Hansen
Chief Finance Officer

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

Eddo Rats
Chief Operating Officer

Anställd sedan år	2020
Född / Nationalitet	1971 / Holländsk
Utbildning	BHA-examen i hotelladministration/-drift, Hotelschool Hague, MRE-examen i fastighetsförvaltning, Universiteit van Amsterdam
Tidigare erfarenhet	Eddo har en lång erfarenhet av bostadsfastigheter och hotellbranschen, bland annat som regionchef på de Alliatie och General Manager för Bastion Hotels.

Katarina Skalare
Chief Sustainability Officer

Anställd sedan år	2018
Född / Nationalitet	1963 / Svensk
Utbildning	Kandidatexamen i Arbetsvetenskap, Malmö Universitet
Tidigare erfarenhet	Katarina har lång erfarenhet inom hållbarhet och har förutom en entreprenöriell bakgrund arbetat med hållbarhet på Kraftringen, PwC, E.ON Nordic och AstraZeneca.

Suzanna Malmgren
Chief People & Culture Officer

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

Steen Lønberg Jørgensen
Head of Capital Raising & Client Relations

Anställd sedan år	2022
Född / Nationalitet	1970 / Dansk
Utbildning	Masterexamen i ekonomi, Københavns 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
& 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	2020
Född / Nationalitet	1974 / Norsk
Utbildning	Ekonomi och fastigheter, Handelshøyskolen BI
Tidigare erfarenhet	Christian har erfarenhet av fastighetssektorn från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmegling, Norwegian Realtor Association och National Federation of House Owners.

Rodin Lie
Chief Technology Officer

Anställd sedan år	2020
Född / Nationalitet	1974 / Norsk
Utbildning	Dataveteskap och psykologi, Universitetet i Bergen, Officersskolan, Norges kustartille
Tidigare erfarenhet	Rodin har en stark bakgrund inom teknik och innovation och tidigare befattningar som CDO på Selmer, CDO på Innovation Norway och CTO inom NOS 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 finansiering från sin position som Chief Legal Officer i Adolfsen Group och Corporate Council på Entra.

Karmen Mandic
Chief Brand & 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 OctoFrost Group och Head of Marketing på Fexco.

Nikolaj Degn Brammer
Chief Business Development Officer

Anställd sedan år	2021
Född / Nationalitet	1992 / Dansk
Utbildning	BSc Internationell affärsverksamhet, Copenhagen Business School, MSc Internationell finans, HEC Paris
Tidigare erfarenhet	Nikolaj leder affärsutvecklingsteamet och har en bakgrund inom företagstransformation, 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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF8AB8

ank=20240722;2024072304417

Styrning, risk och regelefterlevnad

Heimstaden Bostad åtar sig hög standard inom bolagsstyrning, riskhantering och regelefterlevnad. Vår centraliserade Governance, Risk, and Compliance-funktion (GRC) utvecklar och övervakar bolagets policyramverk samt risk- och efterlevnadsverktyg. Under 2024 kommer vi att öka vårt fokus med en intern revisionsfunktion.

GRC-funktionen är ansvarig för följande:

- Utveckling, implementering och ägarskap av uppförandekoden på uppdrag av styrelsen
- Etablering, implementering och uppföljning av ett gemensamt och förenklat koncernpolicyramverk för bolaget
- Planering, genomförande och uppföljning av ett Compliance Management System bestående av relevanta element och uppgifter för samtliga länder
- 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 åtaganden 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. Koncernens policyramverk implementeras nu i landsorganisationerna följt av relevant utbildning och styrningselement såsom auktorisationsmatriser (både en koncern- och landmatris presenterades 2023 med relevant utbildningsmaterial för implementering). Ett initiativ inleddes hösten 2023 för att fokusera på de viktigaste och mest kritiska standardarbetsprocedurerna (SAP). En prioriterad uppsättning SAP:er slutfördes vid årsskiftet och en ny uppsättning blir ett fokusområde 2024.

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 förenlig med vår egen, och de förväntas underteckna våra principer för affärspartners när de ingår i avtal med oss.

Heimstaden Bostad kommer fortsätta arbeta med att förbättra det styrande ramverket – i samarbete med landsorganisationerna. Brott mot uppförandekoden eller styrande dokument bör rapporteras genom visselblåsarfunktionen tillgänglig på vår webbplats.

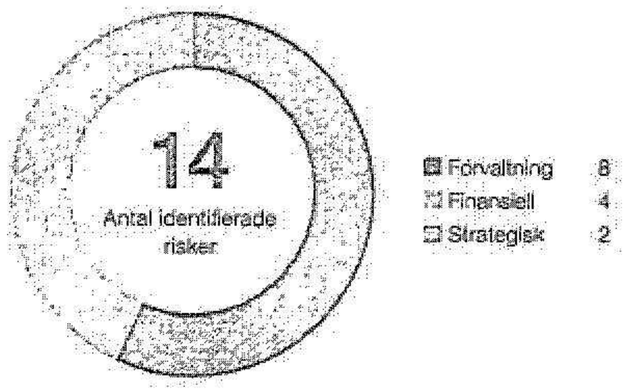
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB6

ank=20240722;20240723044418

Riskhantering

Heimstaden Bostads mål med riskhanteringen är att maximera avkastningen inom ramen för acceptabla risknivåer, utan att kompromissa med bolagets mission, värdegrund eller uppförandekod. Heimstaden Bostad är exponerad för olika risker som kan påverka verksamheten, vilket gör det nödvändigt att ha ett omfattande riskhanteringsprogram för att optimera balansen mellan avkastning och risk.

Antal risker per riskkategori



Vi prioriterar och integrerar riskhantering i den dagliga verksamheten som en pågående och kontinuerlig process. Under 2023 förbättrade vi riskhanteringsramverket genom att införa nya kategorier och underkategorier. Uppdateringen betonar tydligare och mer specificerade riskminimeringsåtgärder, där framsteg nu mäts procentuellt mot färdigställandet. Kvartalsvisa rapporter inkluderar nu matriser som visar risker, kommentarer och de senaste uppdateringarna om åtgärder.

Riskhanteringsfunktionen konsoliderar och analyserar risker på våra olika marknader inom den verkställande GRC- och Internkontrollskommittén. Identifierade risker, riskåtgärder och riskprocesser presenteras för koncernledningen, Revisions- och GRC-kommittén och styrelsen minst två gånger per år.

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 riskhantering inom sina områden och införliva det i de dagliga processerna. Ledningsgruppen i länderna har i uppgift att kvartalsvis uppdatera riskregistret, rapportera nya risker och status för riskminimeringsåtgärder, vilket nära samordnar riskhanteringen med befintliga affärsområden.

Finansiella risker

Refinansiering

Refinansieringsrisken innebär att säkra fördelaktiga villkor på lånemarknaderna, inklusive kapitalmarknaderna, bankfinansiering eller alternativa kreditkällor, för Heimstaden Bostads skuldförfall/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 (KPI:er) i realtid, inklusive skuldförbindelser, vilket säkerställer att vi är väl informerade i förväg om någon KPI riskerar att överskridas.

Vi använder olika finansieringskällor med en diversifierad förfallostruktur för att minimera refinansieringsrisken. Vår finanspolicy fastställer nivån på viktiga kreditkvoter, vilket inkluderar hävstångströsklar, genomsnittlig löptid, maximalt belopp för förfall under ett givet år och minimimått. För att ytterligare hantera de finansiella riskerna upprätthåller vi även tillräckliga kassareserver och outnyttjade likviditetskällor. Vi har tillgång till bankfinansiering som till stor del täcker kort- och medellånga obligationsförfall. 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 redovisningsvolatilitet i våra kvartalsrapporter, vilket potentiellt kan påverka viktiga kreditrelationer negativt och leda till press på kreditbetyget om finansieringsvalutan inte matchar tillgångsvalutan.

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 (fastighetsvärde)

Sjunkande fastighetsvärden har haft påverkan på Heimstaden Bostads kreditbetyg, vilket i december 2023 resulterade i en nedgradering från S&P till BBB- med en negativ utsikt. Risken för värdefall ökade vid årets början och värdefall realiserades under hela 2023, men minskade under andra halvåret 2023 för de flesta 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 30% 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 ken fusioner av hela bolag resultera i ytterligare bolagsspecifika risker efter avslutad affär. Heimstaden Bostad har tillgång till ett skickligt investeringsteam med lokal närvaro på samtliga marknader, som besitter betydande erfarenhet av fastighetstransaktioner och bolagsförvärv. Alla förvärv är föremål för sedvanlig due diligence (DD) från juridiskt, finansiellt, skattemässigt, hållbarhets- och tekniskt perspektiv.

Tredjeparts expertis 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 Bostads exponering för regulatoriska förändringar rör sig huvudsakligen om politiska agendor eller en naturlig utveckling av bostadsmarknaden. 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 ökad fokus på levnadskostnader, vilket har blivit mer relevant de senaste åren.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB6

ank=20240722;2024072304419

Negativ medieuppmärksamhet
Betydande negativ medieuppmärksamhet 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 och 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 omsättning. Vi erbjuder anställda utvecklingsmöjligheter via en delad läroplattform, 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 löneintervallet 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 förebyggs.

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

Komplex bolagsstruktur
Vår organisationsstruktur kan uppfattas som komplex och kan medföra risk för subkulturer och suboptimering, vilket kan leda till fokus på aktiviteter som inte skapar aftärsvärde. För att mildra detta har en uppdelning mellan investering och förvaltning genomförts, med planerade åtgärder för 2024, inklusive fokus på processefterlevnad 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, ekonomiska 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, katastrofåterhämning och liknande.

Integritet/GDPR
Bristfällig efterlevnad av dataskyddslagar, inklusive den allmänna dataskyddsförordningen (GDPR), kan potentiellt sett leda till betydande bötesbelopp, skadat anseende och intrång i hyresgästernas 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. Kontinuerlig personalisering av tjänster och kommunikation är väsentlig för att bibehålla relevans.

För att uppnå detta är vår fullt integrerade operativa plattform enligt 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 kundserviceplattformar för hyresgästengagemang och effektivt kommunikation. Läs mer om vår kundcentrerade strategi på sida 169 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 straffavgifter.

Vi tillämpar hög etiska standard och integritet genom hela vår verksamhet 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 inom hela organisationen. Ett nytt utbildningsprogram mot mutor och korruption tog 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. ESG-frågor är en central fokus på styrelsenivå och är en integrerad del av Heimstaden Bostads övergripande strategi. Ytterligare detaljer om klimatrisker finns på sida 149 och 150 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, bedömning av fastighetens sårbarhet och implementering av anpassningsåtgärder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C1733C534D7FAD9C248838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304420

Intern kontroll

All planering, styrning och kontroll av verksamheten följer bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Policyer, handböcker och instruktioner utgör vårt ramverk för intern kontroll. Vi fortsätter att sträva efter noggrann intern kontroll genom att stärka vår styrning, göra en fullständig översyn och uppdatering av våra policyer, handböcker och riktlinjer samt att besluta om ett policyramverk för Heimstaden Bostad.

Intern kontroll av driftverksamheten

Heimstaden Bostad genomför flera kontrollaktiviteter för att säkerställa intern kontroll över vår verksamhet. Centrala policys och manualer etableras och slutförs tillsammans med standardiserade arbetsrutiner för att säkerställa att verksamheten följer våra värderingar och är utformade för att hantera betydande risker relaterade till vår verksamhet. Kontrollaktiviteter finns på både övergripande och detaljnivå inom koncernen. Till exempel förbereds och granskas månatliga ledningsrapporter av affärsenheterna, funktionscheferna och ansvariga controllers.

Aktiviteter inom intern kontroll och bolagsstyrning 2024

Under 2024 kommer Heimstaden Bostad att fortsätta utveckla sin interna styrning, risk- och regelefterlevnadsfunktion samt kontrollprocesser, bland annat genom en intern revisionsfunktion. Följande planerade aktiviteter är i fokus:

- Fokusera på implementering och kunskap om våra policys och genomföra en mognadsbedömning för att se status per policy i varje land, baserat på specifika aktiviteter anpassade till varje land
- Fortsätta förbättra vår koncern och landsmatris för auktorisering baserat på input och erfarenhet av användning
- Årlig utvärdering av chefernas självutvärderingsprocess avseende interna controller

Interna kontroller över finansiell rapportering

Regelbunden övervakning, kombinerad med ett nära samarbete med bolagets revisorer, och kontroll och övervakning genomförd genom årlig revision och kvartalsvisa översikter, säkerställer korrekt rapportering. Styrelsen har som en del av sitt starka åtagande för intern kontroll etablerat en Revisions- och GRC-kommitté för att öka kvaliteten på finansiella rapporteringsprocesser och hur vi arbetar.

För att säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen tillämpar bolaget flera interna kontroller, såsom en finanspolicy, ny koncern och landsmatris för auktorisering samt ansvarsfördelning. När det gäller finansiell rapportering bedöms riskerna främst härleda från att väsentliga fel kan uppstå i rapporteringen av bolagets ekonomiska resultat. Styrelsen är ansvarig för att identifiera och hantera betydande finansiella risker och risker för fel i den finansiella rapporteringen.

Styrelsen granskar varje delårsrapport och diskuterar dess innehåll med ledningen och, när det är tillämpligt, bolagets revisor.

Ledningen håller regelbundna möten genom den verkställande GRC- och internkontrollkommittén inför halvårsrapportering till styrelsens revisions- och GRC-kommitté, för att diskutera den löpande verksamheten och problem, uppdatera den huvudsakliga riskbilden, definiera processer samt fokusområden för förbättringar och interna kontroller.

Revisions- och GRC-kommittén har etablerat riktlinjer för förhandsgodkännande som styr Heimstaden Bostads primära externa revisorer för revisions- och icke-revisionsrelaterade tjänster till Heimstaden Bostad eller någon annan enhet inom koncernen. Kommittén har i sina riktlinjer definierat och förhandsgodkänt underkategorier av revisions- och icke-revisionsrelaterade tjänster och inkluderar årliga monetära tröskelvärden för följande tjänstekategorier:

- Revision
- Tjänster hänförliga till revisionen
- Skatt
- Övriga tjänster – inte hänförliga till revision eller skatt.

Heimstaden Bostad har etablerat en visselblåsarfunktion som kan användas anonymt.

Finansfunktionen har regelbunden kontakt med affärsenhetens chefer för att diskutera operativa och ekonomiska frågor samt verifiera att processer följs och utvecklas. Styrelsen övervakar verksamheten genom regelbunden rapportering, där VD:n kommenterar utvecklingen av verksamheten, vinsten och den ekonomiska ställningen. Nödvändiga åtgärder och aktiviteter genomförs med syftet att stärka och effektivisera de interna kontrollerna.

Intern kontroll över verksamheten övervakas regelbundet. Detta sker främst genom att rapportera avvikelser jämfört med budget/prognos, liksom månatlig operativ rapportering och affärsöversikter.

Insiderpolicy

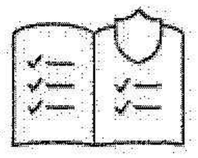
Insiderpolicyn innehåller riktlinjer för hantering och kommunikation av insiderinformation samt andra externa informationsskyldigheter. Kommunikationen ska vara långsiktig och förenlig med Heimstaden Bostads varumärke, vision, affärsidé, strategier, mål och värderingar. Dessutom ska kommunikationen vara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

Följande information finns tillgänglig på Corporate Governance-sidorna på www.heimstadenbostad.com:

- Förklaring av bolagsstyrning
- Bolagsordning
- Uppförandekod
- Årsredovisningar och kvartalsrapporter från räkenskapsåret 2016 och framåt
- Årsredovisningar och hållbarhetsredovisningar från räkenskapsåret 2019 och framåt
- Mer detaljerad information om specifika viktiga policys och tillämpliga uttalanden

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7EAD9C248A4BF6AB0

ank=20240722;2024072304421



Vårt policyramverk

Styrelsen godkände policyramverket i oktober 2022. Under 2023 finjusterades och utvidgades det med uppdaterade policys samt nya och uppdaterade styrdokument såsom manualer, riktlinjer och standardiserade arbetsmetoder.

Policyramverket uppdateras regelbundet, minst två gånger per år eller vid behov och omfattar femton policyområden, tillsammans med vår uppförandekod och affärsplan. Ramverket är tillgängligt för alla anställda på vårt intranät, där relevanta dokument och information också delas på våra externa webbsidor. Varje policyområde har en utsedd policyägare, inklusive en CxO inom ledningen och en lokal policyägare i varje land.

I slumpmässig ordning omfattar vårt policyramverk följande:

Policyramverk och våra styrande dokument	Gruppansvarig policy	Godkänd av	Senast uppdaterad	Nästa uppdatering
Code of Conduct är de regler och grundvalar som fastställer den integritetsstandard vi följer och är tillgänglig på lokalt språk i alla länder.	BoD	BoD	2022	2024
Business Plan beskriver våra investeringar, visioner för förvärv, projekt, geografiska marknader och avkastningsprofiler, inklusive vår strategi för hyresökningar och renoveringar. Under 2023 presenterades och implementerades både Group och Country Authorisation Matrices för att specificera auktoritetsnivåerna för uppgiftsutveckling.	Chief Executive Officer	BoD	2022	2024
Financial Policy fastställer bolagets finansiella standarder. Eventuella ändringar kräver godkännande från styrelsen.	Chief Financial Officer	BoD	2023	2025
Sustainability Policy säkerställer högkvalitativa, integrerade och anpassade hållbarhetsinsatser genom hela organisationen, främjar engagemang och delaktighet för att uppnå uppsatta mål och stödja vårt övergripande mål att bidra till samhället genom inspiration och benkning.	Chief Sustainability Officer	BoD	2022	2024
Investment/CapEx Policy syftar till att minska investeringsriskerna och förbättra avkastningen på kostnaderna för våra kapitaltillgångar.	Chief Asset Management & Development Officer	VD	2023	2025
Corporate Communications Policy Policy säkerställer högkvalitativ, anpassad kommunikation och engagemang med intressenter för att främja relationer, uppnå mål, genomföra beslut och främja internt och externt engagemang.	Chief Communications Officer	VD	2023	2025
Risk Policy etablerar ett omfattande riskhanteringsprogram som syftar till att optimera balansen mellan risk och avkastning över ett spektrum av potentiella affärsrisker.	Chief Legal Officer/Director GRC	VD	2023	2025
Anti-Corruption Policy fastställer vårt åtagande för högsta standarder av integritet, öppenhet och etiskt affärssätt och vägleder initiativ för att säkerställa ärlighet och ansvarsskyldighet i alla aspekter av vår verksamhet.	Chief Legal Officer/Director GRC	VD	2023	2025
Whistleblower Policy säkerställer bolagets transparens och överensstämmelse med lagar genom att underlätta rapportering av oegentligheter i enlighet med lagkrav.	Chief People & Culture Officer	VD	2023	2025
Cyber Security Policy fastställer skyddsåtgärder, användarförväntningar och ansvar för att skydda information baserat på industrialiserade säkerhetsstandarder för att skydda hyresgäster, anställda och tillgångar.	Chief Technology Officer	VD	2022	2024
Business Partner Policy vår inköpsmanual och våra principer för affärspartners överensstämmer med FN: s Global Compact-principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption och är obligatoriska för alla affärspartners/tredje parter.	Chief Asset Management & Development Officer	VD	2022	2024
People & Culture Policy innehåller principer och ansvarsfördelning för alla processer relaterade till medarbetare. Strävar efter att skapa och upprätthålla en omtänksam arbetsplats som efterlever våra värdeord Care, Dare och Share.	Chief People & Culture Officer	VD	2022	2025
Investment and Financing Policy minimerar rättsliga och finansiella risker vid fastighetsförvärv eller avyttringar och överensstämmer med affärsplanen och investeringsstrategin för att säkerställa kvalitet, rättvisa och transparens i bedömningarna av fastighetsportföljens värde.	Chief Investment Officer	VD	2024	2025
Brand & Marketing Policy säkerställer enhetlig intern och extern marknadskommunikation över alla platser i överensstämmelse med vår varumärkesidentitet och värderingar, vilket stödjer vår strategiska plan.	Chief Brand & Marketing Communication Officer	VD	2022	2024
Privacy Policy mildrar integritetsrisker genom att fastställa en enhetlig uppsättning krav över alla länder och säkerställer ansvarsskyldighet och överensstämmelse med integritets-/GDPR-standarder i vårt företag.	Chief Legal Officer	VD	2023	2025
Insider Policy säkerställer ansvarsfull hantering av investerings- och aktiekapitaltransaktioner samt finansieringsmöjligheter som kan innebära insiderinformation.	Chief Legal Officer	VD	2023	2025
Operational Policy säkerställer högkvalitativa och anpassade driftprocesser med fokus på ökad effektivitet och transparens genom hela organisationen.	Chief Operating Officer	VD	2024	2026

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD0C24638ABF6AB8

ank=20240722;20240723044422

Finansiell flerårsöversikt

miljoner SEK	2023	2022[1]	2021[1]	2020[1]	2019[1]
Rapport över totalresultat					
Hyresintäkter	14 974	12 702	8 608	6 332	4 135
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 750	1 217	639	389	–
Fastighetskostnader	-6 633	-5 778	-3 861	-2 828	-1 732
Driftsnetto	10 091	8 141	5 386	3 893	2 403
Centrala administrationskostnader	-860	-687	-546	-345	-193
Övriga rörelseintäkter	275	468	5	48	11
Övriga rörelsekostnader	-448	-231	-2 340	-39	-46
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	235	10	109	10	–
Resultat före justeringar av verkligt värde	9 293	7 501	2 614	3 567	2 175
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-31 130	-5 121	21 254	7 924	4 834
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	25	402	-2	188	–
Rörelseresultat	-21 812	2 782	23 866	11 679	7 009
Andel av resultat i intresseföretag och joint ventures	-844	410	329	32	88
Nedskrivning av goodwill	-1 058	–	–	–	–
Ränteintäkter	324	316	152	81	35
Räntekostnader	-4 939	-2 275	-1 288	-1 269	-923
Valutakursdifferenser	419	-6 578	76	656	-241
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-1 173	1 115	819	-178	39
Övriga finansiella poster	461	-2 131	70	-168	-154
Resultat före skatt	-28 623	-6 362	24 024	10 833	5 853
Inkomstskatt	-466	-836	-492	-386	-200
Uppskjuten skatt	4 234	1 878	-4 580	-1 774	-1 193
Periodens resultat	-24 855	-5 321	18 952	8 673	4 460
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	-1 428	13 703	3 627	-4 479	279
Periodens totalresultat	-26 283	8 382	22 579	4 194	4 740
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, tusen kvm	11 258	10 766	8 365	6 441	3 047
Överskottsgrad, %	67,4	64,1	62,6	61,5	58,1

[1] *Jämförelsetalen har justerats, se Not 1.*

miljoner SEK	2023	2022	2021	2020	2019
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	319 491	344 856	300 584	144 404	113 331
Övriga anläggningstillgångar	31 920	35 226	20 183	1 299	1 660
Omsättningstillgångar	14 807	17 245	28 299	11 223	6 573
Summa tillgångar	366 219	397 327	349 066	156 926	121 564
Eget kapital	148 731	180 854	160 338	77 741	57 548
Uppskjutna skatteskulder	18 492	22 941	21 904	4 212	2 526
Övriga långfristiga skulder	174 835	175 201	136 488	65 929	54 492
Kortfristiga skulder	24 162	18 330	30 336	9 044	6 998
Summa skulder	366 219	397 327	349 066	156 926	121 564
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde, nettoförändringar i likvida medel	1 723	-10 751	10 503	3 390	2 018
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	2,0	3,8	4,1	2,9	2,5
Nettobelåningsgrad (LTV), %	56,3	50,3	46,2	43,9	48,0
Genomsnittlig ränta på utestående skuld, %	2,9	1,8	1,0	1,7	1,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	8,0	8,3	8,9	10,5	10,5

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838AB6AB8

ank=20240722:2024072304423

Finansiell information

Koncernredovisning och noter

Koncernens rapport över totalresultat 45
Koncernens balansräkning 46
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 47
Koncernens kassaflödesanalys 48
Koncernens redovisningsprinciper och noter 49

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper 49
1.1 Allmän information om bolaget 49
1.2 Övergripande redovisningsprinciper 49
1.3 Bedömningar och uppskattningar 50
1.4 Nya och ändrade redovisningsprinciper 50

2. Intäkter och kostnader 52
2.1 Segmentredovisning 52
2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster 55
2.3 Fastighetskostnader 56
2.4 Övriga rörelseintäkter 56
2.5 Övriga rörelsekostnader 56
2.6 Ersättning till anställda och ledande befattningshavare 57
2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter 58
2.8 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter 58
2.9 Värdeförändring finansiella derivatinstrument 59
2.10 Finansiella intäkter och kostnader 59
2.11 Inkomstskatt 60
2.12 Övrigt totalresultat 60

3. Anläggningstillgångar 61
3.1 Förvaltningsfastigheter 61
3.2 Goodwill och immateriella tillgångar 65
3.3 Maskiner och inventarier 67
3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures 67
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar 69

4. Omsättningstillgångar 70
4.1 Exploateringsfastigheter 70
4.2 Hyres- och kundfordringar 70
4.3 Övriga omsättningstillgångar 71
4.4 Förutbetalda kostnader 71
4.5 Likvida medel 71
4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys 71

5. Eget kapital 72

6. Kapitalstruktur och finansiella poster 73
6.1 Finansiella instrument 73
6.2 Finansiella risker 75
6.3 Räntebärande skulder 77
6.4 Kapitalstruktur 80
6.5 Leasing 81

7. Övriga skulder 82
7.1 Uppskjuten skatt 82
7.2 Övriga skulder 83
7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 83

8. Övriga upplysningar 84
8.1 Upplysningar om närstående 84
8.2 Ställda säkerheter 84
8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden 85
8.4 Händelser efter rapportperiodens slut 85

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Resultaträkning 86
Rapport över totalresultat 86
Balansräkning 87
Rapporter över förändringar i eget kapital 88
Kassaflödesanalys 89
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter 90

1. Redovisningsprinciper 90
2. Intäkter och kostnader 91
3. Tillgångar 93
4. Eget kapital 94
5. Kapitalstruktur och finansiella poster 95
6. Övriga skulder 96
7. Övriga upplysningar 97

Förslag till vinstdisposition 99
Undertecknande 100
Revisionsberättelse 101
Alternativa nyckeltal 104
Kvartalsmässig finansiell information 107

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C248338ABF6AB8

ank=20240722;2024072304424

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2023	2022*
Hyresintäkter	2.1, 2.2	14 974	12 702
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	2.1, 2.2	1 750	1 217
Fastighetskostnader	2.1, 2.3, 2.6	-6 633	-5 778
Driftsnetto		10 091	8 141
Centrala administrationskostnader	8.1	-860	-687
Övriga rörelseintäkter	2.4	275	466
Övriga rörelsekostnader	2.5	-448	-231
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2.7	235	10
Resultat före justeringar av verkligt värde		9 293	7 501
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2.1, 2.8, 3.1	-31 130	-5 121
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	25	402
Rörelseresultat		-21 812	2 782
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	-844	410
Nedskrivning av goodwill	3.2	-1 058	–
Räntelntäkter	2.10	324	316
Räntekostnader	2.10	-4 939	-2 275
Valutakursdifferenser	2.10	419	-5 578
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.9	-1 173	1 115
Övriga finansiella poster	6.1	461	-2 131
Resultat före skatt		-28 623	-6 362
Inkomstskatt	2.11	-466	-836
Uppskjuten skatt	2.11	4 234	1 878
Periodens resultat		-24 855	-5 321
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser	2.12	-1 428	13 703
Periodens totalresultat		-26 283	8 382
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-22 926	-5 105
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 928	-216
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-24 403	8 598
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 880	-216

** Jämförelsetalen har justerats, se not 1.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

ank=20240722:2024072304425

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2.1, 3.1	319 491	344 856
Goodwill och immateriella tillgångar	3.2	18 674	19 693
Maskiner och inventarier	3.3, 6.5	332	314
Andelar i intressebolag och joint ventures	3.4	8 636	9 698
Finansiella derivatinstrument	6.1	34	836
Uppskjutna skattefordringar	7.1	800	982
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3.5	3 444	3 703
Summa anläggningstillgångar		351 411	380 082
Exploateringsfastigheter	4.1	538	573
Hyres- och kundfordringar	4.2	227	359
Övriga omsättningstillgångar	4.3	863	4 867
Finansiella derivatinstrument	6.1	464	845
Förskottsbetalningar	4.4	1 146	1 416
Likvida medel	4.5	11 276	9 385
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	3.1	294	–
Summa omsättningstillgångar		14 807	17 245
SUMMA TILLGÅNGAR		366 219	397 327

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		97	93
Övrigt tillskjutet kapital		131 887	128 559
Hybridobligationer		24 249	24 330
Valutaomräkningsreserv		10 166	11 643
Balanserade vinstmedel		-31 152	-662
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5	135 246	163 964
Innehav utan bestämmande inflytande	5	13 485	16 891
Summa eget kapital	5	148 731	180 854
Räntebärande skulder	6.1, 6.2, 6.3	171 650	171 119
Leasingskulder	6.5	1 091	1 331
Finansiella derivatinstrument	6.1	481	51
Uppskjutna skatteskulder	7.1	18 492	22 941
Övriga finansiella skulder		1 614	2 700
Summa långfristiga skulder		193 326	198 142
Räntebärande skulder	6.3	19 601	11 572
Leasingskulder	6.5	85	84
Leverantörsskulder		735	833
Övriga skulder	7.2	1 017	3 008
Finansiella derivatinstrument	6.1	–	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7.3	2 721	2 758
Summa kortfristiga skulder		24 162	18 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		366 219	397 327

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8

ank=20240722;2024072304426

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		72	97 626	33 666	-2 060	30 969	160 273	65	160 338
Periodens resultat		–	–	960	–	-6 065	-5 105	-216	-5 321
Valutakursdifferenser	2.12	–	–	–	13 703	–	13 703	–	13 703
Totalresultat		–	–	960	13 703	-6 065	8 598	-216	8 382
Nyemission		22	30 970	–	–	–	30 991	–	30 991
Emissionskostnad		–	-36	–	–	–	-36	–	-36
Återköp hybridobligationer		–	–	-9 336	–	1 692	-7 644	–	-7 644
Utdelning		–	–	-960	–	-26 585	-27 545	–	-27 545
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	-673	-673	17 042	16 368
Summa transaktioner med bolagets ägare		22	30 934	-10 296	–	-25 567	-4 907	17 042	12 135
Eget kapital, 2022-12-31	5	93	128 559	24 330	11 643	-662	163 964	16 891	180 854
Ingående balans 2023-01-01		93	128 559	24 330	11 643	-662	163 964	16 891	180 854
Periodens resultat		–	–	841	–	-23 767	-22 926	-1 928	-24 855
Omräkningsdifferenser	2.12	–	–	–	-1 477	–	-1 477	49	-1 428
Totalresultat		–	–	841	-1 477	-23 767	-24 403	-1 880	-26 283
Nyemission		3	3 334	–	–	–	3 337	–	3 337
Emissionskostnad		–	-6	–	–	–	-6	–	-6
Återköp hybridobligationer		–	–	-82	–	19	-63	–	-63
Utdelning		–	–	-841	–	-6 742	-7 583	-1 526	-9 109
Summa transaktioner med bolagets ägare		3	3 328	-922	–	-6 723	-4 315	-1 526	-5 841
Eget kapital, 2023-12-31	5	97	131 887	24 249	10 166	-31 152	135 246	13 485	148 731

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304427

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-28 623	-6 362
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	3.1	31 130	5 120
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	4.1	-25	-402
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.9	1 173	-1 115
Ränteintäkter	2.10	-324	-315
Räntekostnader	2.10	4 939	2 275
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	844	1 617
Övriga justeringar	4.6	-313	7 685
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fodringar		-293	-1 903
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		-1 024	864
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 482	7 465
Betald ränta uppgår till		-4 880	-1 858
Erhållen ränta uppgår till		324	344
Betald inkomstskatt		-1 000	-843
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		1 926	5 107

miljoner SEK	Not	2023	2022
Investeringsverksamheten			
Rörelseförvärv netto efter likvida medel		–	-2 837
Förvärv av förvaltnings- och exploateringsfastigheter		-2 132	-11 131
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter	3.1 , 4.1	-7 964	-9 568
Försäljning av förvaltningsfastigheter	2.7	2 703	661
Erlagd handpenning för avtalade förvärv		320	-731
Förvärv av maskiner och inventarier		-63	-11
Förvärv av immateriella tillgångar		-62	–
Transaktioner med intressebolag och joint ventures	3.4 , 3.5	711	-168
Börsnoterade aktieinvesteringar	3.4 , 6.1	–	-4 474
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		-543	2
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		-7 029	-28 257
Finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder	6.3	35 272	48 656
Återbetalning av räntebärande skulder	6.3	-25 593	-40 270
Utbetalad utdelning	5	-5 851	-3 229
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande		3 937	7 694
Likvid från nyemission	5	920	7 635
Återköp av hybridobligationer	5	-58	-7 100
Återbetalningar på hybridkapital		-841	-960
Avveckling av finansiella instrument		176	232
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten		-1 137	-259
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		6 826	12 399
Nettoförändringar i likvida medel		1 723	-10 751
Likvida medel vid periodens början		9 385	19 508
Valutakursförändring i likvida medel		168	628
Likvida medel vid periodens slut		11 276	9 385

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB0

ank=20240722:2024072304428

Koncernens redovisningsprinciper och noter

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

1.1 Allmän information om bolaget

Heimstaden Bostad AB (publ), org.nr 556864-0873, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö, på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö. Heimstaden Bostads 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 8 mars 2024.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor och avrundas till närmaste miljon. Summeringar och procenttal 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 värderats till verkligt värde.

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

Heimstaden presenterar intäkter och kostnader i rapport över totalresultatutifrån deras funktion.

Konsolidering
Dotterbolag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Heimstaden Bostad och avkonsolideras från det datum då kontrollen upphör. Alla Heimstaden Bostads dotterbolag har 31 december som räkenskapsår. Nyligen förvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras för att anpassas till gruppen vid första möjliga tillfälle. Dotterbolagens redovisningsprinciper ändras vid behov för att säkerställa konsekvent användande.

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

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

När Heimstaden Bostad 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 Heimstaden Bostad 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. Om Heimstaden Bostad väljer 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 mer information angående bedömningar och uppskattningar se Not 1.3.

Rörelseförvärv och goodwill
Heimstaden Bostad 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 insatserna inkluderar en organiserad arbetskraft med nödvändiga 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 ovanlig 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 Heimstaden Bostads kassagenererande enheter (CGU) som förväntas dra nytta av sammanslagningen, oavsett om andra tillgångar eller skulder av förvärvet tilldelas dessa enheter. Om goodwill har allokerats till en CGU 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.

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

Koncernen redovisar endast identifierbara tillgångar och skulder. Eventuell uppskjuten skatt omfattas av undantaget från initial 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:
D52C13733C534D7FAD9C24836ABF6AB9

ank=20240722:2024072304429

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

Transaktioner i utländsk valuta omvandlas till den funktionella valutan till växelkursen som gäller 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. Omräkningsdifferenser 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 råder vid transaktionstillfället och icke monetära poster som redovisas till verkliga värden omräknas till den valutakurs som råder 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 medfört 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 utövar sitt professionella omdöme för att 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 utestående kostnader och marginalavdrag krävs.

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 huvudantaganden. För de uppskattningar som görs, se Not 3.2.

Redovisning av rörelseförvärv 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 häntörligt 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 för de förvärvade tillgångarna.

Allokering av köpeskilling

Koncernen upprättar en allokering av köpeskillingen för redovisningssyften 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 en 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.

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 fortfarande kommer att vara livskraftig efter övergången till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp, beaktas klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden som ligger till grund för nedskrivningsbedömningar och värderingar till verkligt värde, bland annat, i de finansiella rapporterna. Trots att klimatrelaterade risker för närvarande kanske inte påverkar värdering 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 avbrott i leveranskedjan och inverkan på ryktet. 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 koncernen sig till Science-Based Targets-initiativet (SBTi). För att nå sina klimatmål till 2030 har Heimstaden Bostad utvecklat en klimatfärdplan med en detaljerad handlingsplan för varje land. Se sida 146 för mer information. Initiativen förväntas ha en positiv påverkan på Heimstaden's förvaltningsfastigheter, samt minska energi- och elkostnaderna för hyresgästerna.

Heimstaden Bostad 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 energideklarationeroch skillnader i fastigheters energiprestanda. Övergången till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp skapar också möjligheter för Heimstaden Bostad. 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 EU:s taxonomi samt fortsätta att göra klimatbedömningar av fastigheterna. Detta kommer att ge kunskap om vilka fastigheter som kan påverkas av ett förändrat klimat och samhälle och vad som krävs för att anpassa koncernens verksamhet för att hantera ett förändrigt 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 och ändrade 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 felmellan. Förändringarna klargör också hur enheter använder mättekniker och insatser 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 Materiality 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 'väsentligaredovisningsprinciper och lägger till vägled-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722:2024072304430

ning om hur enheter tillämpar begreppet väsentlighetvid 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 återförsakring), 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 tillvägagångssatt (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 Pelare Två-modellreglerna; och
- Offentliggörandekrav för berörda enheter för att hjälpa användare av finansiella rapporter att bättre förstå en enhets exponering för Pelare Två 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 (Transitional safe-harbour relief) 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

Interesseföretag och joint ventures

Från och med den 1 januari 2023 har resultaträkningen reviderats för att ge användaren av de konsoliderade finansiella rapporterna mer relevant information, inklusive relevanta och jämförbara delsummor. Andel av nettoresultat/förluster från associerade företag och joint ventures har nu 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. 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. 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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304431

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 räkenskapar 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	Storbritannien	Finland	Polen	Corporate/justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT											
Hyresintäkter	4 448	2 693	3 539	1 404	1 718	741	95	268	69	-1	14 974
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	84	934	4	–	663	34	–	12	17	-1	1 750
Fastighetskostnader	-1 967	-1 553	-1 118	-353	-1 170	-219	-53	-155	-45	2	-6 633
Driftsnetto	2 565	2 074	2 425	1 051	1 211	556	42	125	42	0	10 091
Driftsnetto, %	57,7	77,0	68,5	74,8	70,5	75,1	44,0	46,8	60,3	–	67,4
Centrala administrationskostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-660	-660
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-173	-173
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	29	–	104	87	15	-1	–	–	–	–	235
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 594	2 074	2 529	1 137	1 227	555	42	125	42	-1 033	9 293
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-10 385	-14 511	-4 138	-3 659	1 704	-275	367	-404	171	–	-31 130
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	25	–	–	–	–	25
Rörelseresultat	-7 791	-12 436	-1 608	-2 522	2 931	305	409	-279	212	-1 033	-21 812

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722;2024072304432

2022

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Corporate/Justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT											
Hyresintäkter	4 113	2 065	3 026	1 242	1 382	758	8	193	6	-90	12 702
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	70	640	2	–	478	30	–	8	1	-11	1 217
Fastighetskostnader	-2 051	-1 200	-971	-431	-904	-278	-7	-107	-16	187	-5 778
Driftsnetto	2 132	1 505	2 057	810	955	511	1	93	-9	86	8 141
Driftsnetto, %	51,8	72,9	68,0	65,3	69,1	67,3	–	48,3	–	–	64,1
Centrala administrationskostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-887	-887
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	237	237
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	5	17	-16	7	–	-4	–	–	–	–	10
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 138	1 522	2 041	818	955	507	1	93	-9	-564	7 501
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-6 632	3 130	-3 856	-750	2 372	254	131	154	77	–	-5 121
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	402	–	–	–	–	402
Rörelseresultat	-4 494	4 652	-1 815	67	3 328	1 162	132	247	68	-564	2 782

Avstämning av periodens resultat före skatt

SEK million	2023	2022
Rörelseresultat	-21 812	2 782
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-844	410
Nedskrivning av goodwill	-1 058	–
Finansiella intäkter och kostnader	-3 736	-10 669
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-1 173	1 115
Resultat före skatt	-28 623	-6 362

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304433

2023

SEK million	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Corporate/Justering	Totalt
BALANSRÄKNING											
Förvaltningsfastigheter	89 262	79 404	71 446	27 337	25 185	17 109	4 305	3 627	1 815	–	319 491
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	538	–	–	–	–	538
Segment anläggningstillgångar	3 094	10 835	3 697	630	197	21	6	4	7	–	18 491
Summa segmenttillgångar	92 356	90 239	75 143	27 967	25 381	17 669	4 311	3 631	1 822	–	338 520
Summa segmentskulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	3 000	873	923	838	773	107	1 070	170	132	–	7 885

2022

SEK million	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Corporate/Justering	Totalt
BALANSRÄKNING											
Förvaltningsfastigheter	96 851	92 820	73 640	30 048	23 443	20 338	2 854	3 837	1 026	–	344 856
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	573	–	–	–	–	573
Segment anläggningstillgångar	4 151	10 809	3 095	810	420	125	9	122	27	–	19 569
Summa segmenttillgångar	101 002	103 629	76 735	30 858	23 863	21 036	2 863	3 959	1 053	–	364 997
Summa segmentskulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	4 675	666	1 310	873	784	366	1 380	75	–	–	10 130

Investeringar i finansiella tillgångar som förvaltas av finansavdelningen betraktas inte som segmentstillgångar.

Koncernens lån och finansiella derivatinstrument hanteras på koncernnivå utav finansavdelningen och betraktas inte som segmentsskulder.

Avstämning av tillgångar

SEK million	2023	2022
Summa segmenttillgångar	338 520	364 997
Övriga anläggningstillgångar	4 793	5 959
Andelar i intressebolag och joint ventures	8 636	9 698
Övriga omsättningstillgångar	2 994	7 287
Likvida medel	11 276	9 385
Summa tillgångar	**366 219**	**397 327**

Avstämning av skulder

SEK million	2023	2022
Summa segmentskulder	–	–
Räntebärande skulder, långfristiga	171 650	171 119
Övriga skulder, långfristiga	21 677	27 023
Räntebärande skulder, kortfristiga	19 601	11 572
Övriga skulder, kortfristiga	4 561	6 758
Summa skulder	**217 488**	**216 472**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304434

2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad hyr ut sina förvaltningsfastigheter till tredje parter med avtalade icke-uppsägningsbara hyresperioder och en normal uppsägningstid för hyresgästenpå tre månader. Koncernen klassificerar dessa hyresavtal som operationell leasing eftersom de inte i all väsentlighet överför samtliga risker och förmåner förknippade med, eller kontrollen över, ägandet av fastigheterna till 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. Hyresincitament som betalas eller ska betalas till hyresgästen dras av från hyresbetalningarna. Därför redovisas hyresgästincitament som en reduktion av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Belopp som erhålls från hyresgäster för att avsluta leasingavtal eller kompensera för förfallna underhåll redovisas i 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	15 099	12 761
Linjär redovisning av hyresavtal	-125	-58
Hyresintäkter	**14 974**	**12 702**
Tjänster till hyresgäster	1 750	1 217
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	**1 750**	**1 217**
Summa hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster	**16 724**	**13 919**

Hyresintäkter fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	2023	2022
Bostäder	13 757	11 691
Kommersiella lokaler	1 010	838
Garage, parkeringsplatser och andra lokaler	207	173
Summa hyresintäkter	**14 974**	**12 702**

Serviceintäkter som betalas av hyresgäster fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	2023	2022
Bostäder	1 643	1 145
Kommersiella lokaler	107	70
Summa serviceintäkter som betalas av hyresgäster	**1 750**	**1 217**

De flesta av företagets 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 förfallenalys 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	1 254	125
1–5 år	47	–	–
> 5 år	59	–	–
Summa hyreskontrakt	**4 247**	**1 254**	**125**

2022 Förfall för hyresavtal[1]

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	3 370	1 026	113
1–5 år	58	–	–
> 5 år	1	–	–
Summa hyreskontrakt	**3 429**	**1 026**	**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:
D52C1373C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722:2024072304435

2.3 Fastighetskostnader

Redovisningsprinciper
Fastighetskostnader innefattar kostnader för elektricitet, uppvärmning, vatten, fastighetsförvaltning, städning och försäkringar. Underhållskostnader består av såväl tidsbegränsade som löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. Fastighetsförvaltning avser kostnader för att underhålla den övergripande förvaltningen av bolaget såsom 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 fördelar förknippade med utgiftema 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	2 260	1 773
Reparation och underhåll	755	697
Fastighetsskatt	475	446
Fastighetsförvaltning	2 460	2 208
Övrigt	682	654
Summa fastighetskostnader	6 633	5 778

2.4 Övriga rörelsesintäkter

Övriga rörelsesintäkter

miljoner SEK	2023	2022
Utköpsuppgörelse	106	–
Transaktionskostnader från företagsförvärv	–	182
Hotellintäkter	45	–
Övrigt	123	286
Totalt	275	468

2.5 Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader

miljoner SEK	2023	2022
A Home for a Home	140	143
Revisionsuppdrag	34	29
Transaktionskostnader	59	15
Avskrivning	18	18
Hotellkostnader	49	–
Övrigt	147	26
Totalt	448	231

Under 2023 kostnadsfördes 140 miljoner SEK (143) som donationer till SOS Barnbyar. Se sidan 29 för mer information om partnerskapet A Home for a Home.

Revisionsuppdrag 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	26
Övriga bestyrkandeuppdrag	3	2
Övriga uppdrag	–	1
Totalt	32	29

Övriga

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	5	3
Övriga bestyrkandeuppdrag	1	–
Övriga uppdrag	2	–
Totalt	7	3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722;2024072304436

Totalt

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	34	29
Övriga bestyrkandeuppdrag	4	2
Övriga uppdrag	2	1
Totalt	39	32

2.6 Ersättning till anställda och ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper

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

Medelantal anställda	2023			2022		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	176	271	447	190	244	434
Tyskland	132	160	292	79	82	161
Danmark	77	146	223	45	83	128
Nederländerna	52	64	116	35	40	75
Tjeckien	277	391	668	184	233	417
Norge	16	54	70	16	33	49
Storbritannien	5	6	12	1	1	2
Finland	–	4	4	–	2	2
Polen	9	5	14	2	2	4
Totalt	744	1 102	1 846	552	720	1 272

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

Ersättningar

VD, vice VD och ledande befattningshavare erhåller ersättning från Heimstaden AB och dessa kostnader ingår i förvaltnings- och administrativa tjänster från Heimstaden AB. För övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan.

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 35–37.

Styrelsens ersättning SEK	2023 Styrelsearvode	2022 Styrelsearvode
Casper von Koskull[1]	607 342	960 000
Helge Leiro Baastad	352 658	–
Ivar Tollefsen	–	–
John Giverholt	–	–
Bente A Landsnes	375 000	300 000
Fredrik Reinfeldt	–	–
Daniel Kristiansson	–	–
Rebecka Elkert	–	–
Klas Åkerbäck	–	–
Vibeke Krag[1]	–	–
Axel Brändström[1]	–	–
Stefan Attefall[1]	–	–
Birgitta Stenmark[1]	–	–
Anna Magnusson[1]	–	–
Totalt	1 335 000	1 260 000

[1] *Avgick under 2023.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304437

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

2023

Ställning miljoner SEK	Styrelse-medlemmar	Anställda	Totalt
Grundlön	–	1 110	1 110
Förmåner	–	43	43
Sociala kostnader	–	249	249
Pensionskostnader	–	68	68
Rörlig ersättning	–	20	20
Styrelsens ersättning	1	–	1
Summa	1	1 490	1 491
Kvinnor i %	29	40	

2022

Ställning miljoner SEK	Styrelse-medlemmar	Anställda	Totalt
Grundlön	–	394	394
Förmåner	–	18	18
Sociala kostnader	–	70	70
Pensionskostnader	–	35	35
Rörlig ersättning	–	8	8
Styrelsens ersättning	1	–	1
Summa	1	525	527
Kvinnor i %	44	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

SEK million	2023	2022
Nettobehållning från försäljning av fastigheter	2 702	671
Bokfört värde sålda fastigheter	-2 468	-661
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	235	10

2.8 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkluderas 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	-10,4	-10 385	-6,4	-6 632
Tyskland	-15,5	-14 511	3,5	3 130
Danmark	-5,5	-4 136	-5,0	-3 856
Nederländerna	-11,7	-3 659	-2,4	-750
Tjeckien	7,3	1 704	11,3	2 372
Norge	-1,6	-275	1,3	254
Storbritannien	9,3	367	4,2	154
Finland	-10,0	-404	4,8	131
Polen	10,4	171	8,1	77
Totalt / % av verkligt värde	-8,9	-31 130	-1,5	-5 121

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF8AB6

ank=20240722;2024072304438

2.9 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

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

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i rapport över totalresultat

miljoner SEK	2023	2022
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter revers	64	33
Ränteintäkter intressebolag	51	39
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	209	244
Summa ränteintäkter	**324**	**316**
Räntekostnader lån	-5 073	-2 364
Lånekostnader aktiverade inom förvaltningsfastigheter	133	89
Summa räntekostnader	**-4 939**	**-2 275**
Valutaomräkningsförluster	-301	-8 751
Valutaomräkningsvinster	720	2 172
Summa valutakursdifferenser	**419**	**-6 578**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304439

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 Bostad verkar. De skattesatser och skattelagar som används för att beräkna beloppet är de som har antagits eller i huvudsak antagits vid rapporteringsdatumet i de länder där gruppen verkar och genererar skattepliktig inkomst. Detta inkluderar också justering av skatt hänförlig till tidigare perioder.

Aktuell skatt baseras på årets skattepliktiga resultat, justerat för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader, samt för förändringar av temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Koncernens aktuella skatt har beräknats med de skattesatser som gällde på balansdagen.

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 totalresultatt eller eget kapital.

För information om uppskjuten skatt se Not 7.1.

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	2023	2022
Inkomstskatt	-466	-836
Uppskjuten skatt	4 234	1 878
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	**3 768**	**1 041**

Avstämning svensk nominell skattesats till effektiv skatt

miljoner SEK	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-28 623	-6 362
Skatt enligt svensk nominell skattesats (20,6%)	5 896	1 311
Skatteeffekt av:		
Skatteeffekten av olika skattesatser	-601	-203
Ej avdragsgillt ränte	-36	-250
Skatteeffekt av hybridobligationer	173	198
Skatt på andel i resultat från intresseobjag	-172	-335
Värdeförändring fastigheter	-868	–
Ej skattepliktiga intäkter	–	-20
Ej avdragsgilla kostnader	-343	-50
Förändringar i skattesatser	-480	–
Skatt hänförlig till tidigare år	197	-82
Övrigt	22	472
Inkomstskatt i rapport över totalresultat	**3 768**	**1 041**
Effektiv skatt, %	**13**	**16**

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.

Specifikation övrigt totalresultat

miljoner SEK Land	Valutakod	2023	2022
Tjeckien	CZK	-623	2 250
Danmark	DKK	45	2 974
Nederländerna, Tyskland och Finland	EUR	98	7 471
Norge	NOK	-1 321	734
Polen	PLN	308	207
Storbritannien	GBP	17	67
Innehav utan bestämmande inflytande	EUR	49	–
Totalt		**-1 428**	**13 703**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24836ABF6AB8

ank=20240722;2024072304440

3. Anläggningstillgångar

3.1 Förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde fördelat per segment

Totalt fastighetsvärde, värderat till verkligt värde, uppgick till 319 491 miljoner SEK (344 856). Värdet inkluderar en värdeminskning för 2023 om 31 130 miljoner SEK (-5 121). I procent är den orealiserade värdeminskningen 8,9 (1,5) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring.

Fastighetsvärdet för förvaltningsfastigheterna baseras på extern värdering. Värdeförlusten under året var primärt drivet av högre direktavkastningskrav (i vissa fall med stöd av ett minskat antal transaktioner) som överskuggade de positiva effekterna från hyresökningar och positiva prognoser i Heimstaden Bostads större 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 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 hyresökningar 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	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2021-12-31	97 057	70 651	66 635	27 324	17 932	18 951	1 019	1 014	–	300 584
Förvärv under perioden	2 134	11 601	3 523	196	–	125	268	1 985	901	20 733
Avyttringar	-471	-26	-16	-33	-2	-113	–	–	–	-661
Tomträtter	89	-4	–	–	–	92	–	337	–	513
Investeringar i förvaltningsfastigheter	2 202	645	491	873	784	139	–	75	–	5 210
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	2 473	21	818	–	–	227	1 380	–	–	4 919
Valutaförändring	–	6 802	6 043	2 438	2 356	665	55	272	48	18 679
Verkligt värde efter transaktioner	103 483	89 690	77 496	30 798	21 071	20 084	2 723	3 683	949	349 977
Värdeförändring	-6 632	3 130	-3 856	-750	2 372	254	131	154	77	-5 121
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2022-12-31	96 851	92 820	73 640	30 048	23 443	20 338	2 854	3 837	1 026	344 856
Förvärv under perioden	24	–	1 768	613	–	–	–	0	399	2 805
Avyttringar	-243	–	-426	-251	-36	-1 512	–	–	–	-2 468
Tomträtter	15	–	–	–	–	-254	–	25	–	-214
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 650	873	524	838	773	36	1	170	–	4 865
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	1 350	–	399	–	–	70	1 068	–	132	3 020
Valutaförändring	–	222	-311	32	-699	-1 294	14	0	87	-1 948
Verkligt värde efter transaktioner	99 647	93 915	75 595	31 279	23 481	17 385	3 938	4 031	1 644	350 915
Värdeförändring	-10 385	-14 511	-4 138	-3 659	1 704	-275	367	-404	171	-31 130
Omklassificering till anläggningstillgångar som innehas för försäljning	–	–	-11	-283	–	–	–	–	–	-294
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2023-12-31	89 262	79 404	71 446	27 337	25 185	17 109	4 305	3 627	1 815	319 491

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8

ank=20240722:2024072304441

Fördelning per kategori, 2022-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Bostadsfastigheter	91 616	92 820	72 402	30 048	23 236	19 672	186	3 500	562	334 040
Förvaltningsfastigheter under uppförande	4 742	–	1 061	–	–	–	2 868	–	464	8 994
Mark- och byggrätter	267	–	178	–	207	–	–	–	–	652
Tomträtter	226	–	–	–	–	666	–	337	–	1 229
Totalt	96 851	92 820	73 640	30 048	23 443	20 338	2 854	3 837	1 026	344 856

Fördelning per kategori, 2023-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Bostadsfastigheter	86 904	79 404	71 051	26 720	24 984	16 698	3 271	3 265	1 605	313 902
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 863	–	327	617	–	–	1 034	–	210	4 052
Mark- och byggrätter	254	–	68	–	200	–	–	–	–	522
Tomträtter	241	–	–	–	–	412	–	362	–	1 015
Totalt	89 262	79 404	71 446	27 337	25 185	17 109	4 305	3 627	1 815	319 491

Redovisningsprinciper

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

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

Efterföljande 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 tills det verkliga värdet blir tillförlitligt bestämbart eller fastigheten är färdigställd.

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

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

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

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

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 anläggstillgångar 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 byggratter) 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:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722;2024072304442

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

Värderingsantaganden

Värderingsmetoderna baseras på bästa marknadspraxis i respektive land. Vanligtvis baseras värderingar på en princip om "högsta och basta 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 (intjäning), 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 försäljning/utgång av antingen

- en del av fastigheten (enskilda enheter) under kassaflödesperioden och resten vid slutet av kassaflodesperioden, 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. 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, stöds 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 häri. 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 värderarnas. Värderingsteamet har relevanta yrkeskvalifikationer och erfarenhet av att värdera de olika fastighetstyperna på de aktuella platserna.

Vid varje rapporteringsdatum analyserar värderingsteamet utvecklingen i fastighetsvärdet 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 använts och de antaganden som gjorts. 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 ofta 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 för hierarkin för verkligt värde (t.ex. nivå 2 eller nivå 3) inom vilken värderingarna till verkligt värde kategoriseras i sin helhet
3. Tillämpad värderingsteknik
4. Input 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:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722;2024072304443

2023

Marknader	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 procentenheter[1]								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	89 262	DCF	Nivå 3	2 932	100	3,28	124	44	0,48%	-20 834	-16 594	-11 793	-6 314	7 354	16 029	26 415	39 075	-1 785	-1 339	-893	893	1 339	1 785
Tyskland	79 404	DCF	Nivå 3	2 175	100	2,74	118	18	0,95%	-21 233	-17 065	-12 255	-6 640	7 973	17 726	29 930	45 642	-1 588	-1 191	-794	794	1 191	1 588
Danmark	71 446	DCF	Nivå 3	2 976	14	4,16	154	30	1,75%	-13 833	-10 902	-7 658	-4 046	4 562	9 747	15 691	22 575	-1 429	-1 072	-714	714	1 072	1 429
Nederländerna	27 337	DCF	Nivå 3	1 023	58	3,74	113	29	1,71%	-5 765	-4 564	-3 222	-1 712	1 957	4 216	6 852	9 970	-547	-410	-273	273	410	547
Tjeckien	25 185	DCF	Nivå 3	1 184	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	Nivå 2	551	0	3,22	295	67	N/A	–	–	–	–	–	–	–	–	-342	-257	-171	171	257	342
Storbritannien	4 305	DCF	Nivå 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	3 627	DCF	Nivå 3	159	0	4,38	154	47	2,76%	-674	-530	-371	-196	219	467	749	1 072	-73	-54	-36	36	54	73
Polen	1 815	DCF	Nivå 3	103	0	5,66	275	67	2,02%	-272	-212	-147	-77	84	176	277	389	-36	-27	-18	18	27	36
	319 491			11 293	57	3,53																	

2022

Marknader	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 procentenheter[1]								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	96 851	DCF	Nivå 3	2 737	100	2,83	115	43	1,10%	-25 311	-20 310	-14 558	-7 870	9 398	20 816	34 983	53 028	-1 937	-1 453	-969	969	1 453	1 937
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	73 640	DCF	Nivå 3	2 875	16	3,90	152	30	2,00%	-15 014	-11 865	-8 359	-4 431	5 037	10 814	17 507	25 352	-1 473	-1 105	-736	736	1 105	1 473
Nederländerna	30 048	DCF	Nivå 3	999	53	3,32	108	26	1,73%	-6 950	-5 533	-3 930	-2 102	2 444	5 322	8 758	12 934	-601	-451	-300	300	451	601
Tjeckien	23 443	DCF	Nivå 3	1 081	26	4,61	54	15	3,49%	-4 178	-3 270	-2 293	-1 206	1 344	2 851	4 553	6 491	-469	-352	-234	234	352	469
Norge	20 338	Försäljnings-prisjämförelse	Nivå 2	602	0	2,96	299	81	N/A	–	–	–	–	–	–	–	–	-407	-305	-203	203	305	407
Storbritannien	2 854	DCF	Nivå 3	131	0	4,60	378	75	4,00%	-509	-400	-280	-147	164	348	556	792	-57	-43	-29	29	43	57
Finland	3 837	DCF	Nivå 3	179	0	4,66	148	45	2,76%	-676	-532	-372	-195	217	461	735	1 048	-77	-58	-38	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
	344 856			10 991	60	3,17																	

[1] *Norge värderas bostadsenheterna 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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

ank=20240722:2024072304444

3.2 Goodwill och immateriella tillgångar

Redovisningsprinciper

Goodwill härrör främst från rörelseförvärv av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE) som slutfördes 2021, benämnd som Akelius-portföljen, och Country Management-organisationen i Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Tjeckien, Norge, Finland, Storbritannien och Polen som såldes från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad AB under 2022. 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	16 489	35	16 524
Rörelseförvärv	2 859	10	2 869
Förvärvsprisallokering	-600	–	–
Årets investeringar	–	116	118
Valutaförändringar	821	5	226
Utgående balans 2022-12-31	19 569	167	19 737
Ingående avskrivningar 2022-01-01	–	-28	-28
Rörelseförvärv	–	-1	-1
Årets avskrivningar	–	-4	-4
Årets avyttringar	–	-10	-10
Utgående ackumulerade avskrivningar 2022-12-31	–	-43	-43
Ingående nedskrivningar 2022-01-01	–	–	–
Årets nedskrivningar	–	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2022-12-31	–	–	–
Redovisat värde 2022-12-31	19 569	124	19 693

miljoner SEK	Goodwill	Mjukvara	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	19 569	167	19 737
Årets investeringar	–	62	62
Valutaförändringar	-20	2	-19
Utgående balans 2023-12-31	19 549	231	19 780
Ingående avskrivningar 2023-01-01	–	-43	-43
Årets avskrivningar	–	-4	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31	–	-47	-47
Ingående 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	18 491	183	18 674

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 tilldelas bolagets KGE:er. Heimstaden Bostads 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 avkastningstrender, som kan påverka bolagets KGE:er. Förutom rent finansiella faktorer beaktar bolaget också framtida miljörisker, som tillexempel 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). Heimstaden Bostads rörelsesegment förväntas dra nytta av de synergier som härror genom att kombinera Akelius och Heimstaden Bostads 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, hyresjusteringar, uppskattas det förväntade kassaflödet för den följande fyraårsperioden. Baserat på det sista året av den uppskattade femårsperioden beräknas terminalvärdet av kassaflödena med hjälp av Gordons tillväxtmodell. Diskonteringsräntan som tillämpas anges per KGE i tabellen. 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 av värde allokerades till KGE:erna Danmark, Nederländerna och Finland.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24938ABF6AB8

ank=20240722;2024072304445

Country Management Goodwill

Den bokförda summan av goodwill för Country Management uppgick till 2 869 miljoner SEK (2 869) den 31 december 2023. Goodwill härrör försäljningen av förvaltningsorganisationen i respektive land och avser kostnadsbesparingar för verksamheten. De projicerade kassaflödena har uppdaterats för att återspegla budgeten som godkändes av styrelsen i slutet av 2023. 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 är de ekonomiska fördelarna som härrör från den kombinerade tillgångsbasen högre än rörelsesegmentets bokförda värde. Därför identifierades ingen nedskrivning av värde.

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 att fastställa konkurrenskraftiga hyrespriser till inflationsskattningar, underhåll av förvaltningsfastigheter, 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 branschanalytikare. 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)
Diskonterings-räntor	+0.25 pp	2 366
Terminala tillväx-ttakter	- 0.25 pp	0

Goodwill Country Management

Antagande	Ändring av antagande	Nedskrivning av värde (SEK miljoner)
Diskonterings-räntor	+0.25 pp	0
Terminala tillväx-ttakter	- 0.25 pp	0

Nedskrivning av värde för goodwill för Country Management kommer att börja med en ökning av diskonteringsräntan med 1 procentenhet, alla andra faktorer hålls konstanta; eller en minskning av tillväxttakten med 2 procentenheter, alla andra faktorer hålls konstanta.

Redovisat värde för goodwill allokerad per KGE

	2023			2022		
	Diskonteringsränta	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH	Goodwill Country Manage-ment	Diskonteringsränta	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH	Goodwill Country Manage-ment
Sverige	5,0	2 851	243	5,3	3 928	223
Tyskland	4,5	9 937	899	4,9	9 981	828
Danmark	4,7	2 366	1 331	4,9	1 998	1 097
Nederländerna	5,0	468	162	5,4	677	133
Tjeckien	7,0	–	197	–	–	420
Norge	5,9	–	21	–	–	125
Storbritannien	6,9	–	6	–	–	9
Finland	5,6	–	4	5,8	116	6
Polen	7,9	–	7	–	–	27
Totalt redovisat värde		15 622	2 869		16 700	2 869

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24B38ABF6AB0

ank=20240722;2024072304446

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	**120**
Rörelseförvärv	133
Årets investeringar	18
Valutaförändringar	6
Utgående balans 2022-12-31	**274**
Ingående avskrivningar 2022-01-01	**-61**
Rörelseförvärv	-65
Årets avskrivningar	-18
Årets avyttringar	1
Valutakursdifferenser	1
Utgående ackumulerade avskrivningar 2022-12-31	**-143**
Redovisat värde 2022-12-31	**131**

Ingående balans 2023-01-01	**274**
Rörelseförvärv	26
Årets investeringar	43
Årets avyttringar	-6
Valutaförändringar	-7
Utgående balans 2023-12-31	**331**
Ingående avskrivningar 2023-01-01	**-143**
Årets avskrivningar	-18
Årets avyttringar	3
Valutakursdifferenser	2
Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31	**-157**
Redovisat värde 2023-12-31	**174**

3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures

Redovisningsprinciper

Koncernen har intresse i intresseföretag och joint ventures. Intresseföretag och joint ventures är investeringar där Heimstaden Bostad 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 för att erkänna förändringar i gruppens andel av nettoförmögenheten hos intresseföretaget eller joint ventureföretaget sedan förvärvsdatumet.

Det bokförda värdet på investeringen justeras sedan för att återspegla förändringar i koncernes andel av nettoförmögenheten hos intressebolaget eller joint venture-företaget sedan förvärvsdatumet.

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

Vid förlust av betydande inflytande över interessebolaget eller joint venture-företaget mäter gruppen och erkänner eventuell kvarvarande investering till sitt verkliga värde. Eventuell skillnad mellan det bokförda värdet på det interessebolaget 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 Heimstaden Bostad om det finns objektiva bevis på att investeringen i varje intressebolag och joint venture är nedskrivna. Om det finns sådana bevis beräknar Heimstaden beloppet av nedskrivningen som skillnaden mellan det återvinningsbara beloppet för intressebolag 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 Heimstaden Bostad utfört en nedskrivningstest för sitt innehav i bolaget. Bedömningen baseras på samma antaganden som beskrivs under Not 3.2. Relevanta antaganden inkluderar diskonteringsränta, nettodriftsresultat och tillväxthastighet för Finland.Fluktuationer i Kojamos bokförda eget kapital kommer direkt att påverka värdet av vår investering, i proportion till vår ägarandel i aktiekapitalet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8

ank=20240722;2024072304447

Intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	9 698	739
Årets investering	16	186
Finansiella investeringar som omklassificerats till bolag[1]	–	10 058
Avyttring av intressebolag och joint ventures	-25	–
Valutaförändringar	6	332
Utdelning från intressebolag och joint ventures	-215	–
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-844	-1 617
Utgående anskaffningsvärde	9 636	9 698

[1] *Under 2022 klassificerades bolagets investering i Kojamo Oyj som ett intressebolag baserat på en bedömning av betydande inflytande. Bedömningen av betydande inflytande avgörs av att Heimstaden Bostad AB är den i särklass största ägaren i Kojamo Oyj med betydande röstvärde, äger 19,98%, och tog plats i bolagets valberedning i september 2022. Baserat på skillnaden mellan kostnaden för investeringen och Bolagets andel av det uppskattade netto verkliga värdet av investeringsobjektets identifierbara tillgångar och skulder, redovisade Heimstaden 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	231
Kojamo Oyj[1]	0116336-2	Helsingfors	49 389 283	20	8 070
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0819867-2	Helsingfors	13 327	47	101
Asunto Oy Jyväskylän Tanhurinne	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	8
Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	3
Asunto Oy Jyväskylän Harjukartano	2000294-3	Jyväskylä	1 837	23	19
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahtis	2 094	41	23
Asunto Oy Lahden Roopenkuja	0854949-5	Lahtis	2 556	26	5
Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4	1656220-0	Jyväskylä	3 666	37	23
Asunto Oy Oulun Tulliveräjä	2335738-7	Oulu	4 068	41	17
Asunto Oy Puolukkavarikko	0823818-7	Jyväskylä	3 391	34	6
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-8	Jyväskylä	6 158	38	19
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	15
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	94	19	0
Totalt					8 540

[1] *Heimstaden Bostads börsvärde på Kojamo Oyj uppgick per 31 december 2023 till 6 546 miljoner SEK. Heimstaden Bostad har genomfört ett nedskrivningstest och bedömningen är att inget nedskrivningsbehov föreligger. Heimstaden baserar sitt bokförda värde på sin andel av Kojamo Oyj:s eget kapital. Om Kojamo inte har publicerat sina finansiella rapporter vid tidpunkt för Heimstadens publicering av finansiella rapporter uppskattar Heimstaden sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sina finska verksamheter, justerade för kända portföljskillnader.*

2022 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	224
Kojamo Oyj[1]	0116336-2	Helsingfors	49 389 283	20	9 071
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0819867-2	Helsingfors	13 327	53	102
Asunto Oy Jyväskylän Tanhurinne	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	7
Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	4
Asunto Oy Jyväskylän Harjukartano	2000294-3	Jyväskylä	1 837	23	19
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahtis	2 094	41	23
Asunto Oy Lahden Roopenkuja	0854949-5	Lahtis	2 556	26	6
Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4	1656220-0	Jyväskylä	3 666	37	24
Asunto Oy Oulun Tulliveräjä	2335738-7	Oulu	4 068	41	22
Asunto Oy Puolukkavarikko	0823818-7	Jyväskylä	3 391	34	7
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-8	Jyväskylä	6 158	62	20
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	16
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	94	19	0
Totalt					9 544

[1] *Heimstaden Bostads börsvärde på Kojamo Oyj uppgick per 31 december 2022 till 7 606 miljoner SEK. Heimstaden Bostad har genomfört ett nedskrivningstest och bedömningen är att inget nedskrivningsbehov föreligger. Heimstaden baserar sitt bokförda värde på sin andel av Kojamo Oyj:s eget kapital. Om Kojamo inte har publicerat sina finansiella rapporter vid tidpunkt för Heimstadens publicering av finansiella rapporter uppskattar Heimstaden sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sina finska verksamheter, justerade för kända portföljskillnader.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D62C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722;2024072304448

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	16
Österåkerporten AB	559175-4907	Stockholm	500	50	32
Totalt					97

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	22
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	11
Österåkerporten AB	559175-4907	Stockholm	500	50	26
Totalt					153

2023 Finansiella rapporter

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga
Hyresintäkter	5 074	160	16	7	34
Fastighetskostnader	-1 663	-43	-10	-6	-28
Driftsnetto	3 411	117	5	1	6
Centrala administrationskostnader	-492	-13	-2	-1	-3
Finansnetto – inklusive koncernposter	-3 760	-17	-73	–	-7
Orealiserad värdeförändring	-3 390	-68	-30	-2	-10
Skatt	267	7	8	–	2
Resultat	-3 963	26	-91	-1	-12
Resultatandel	-792	7	-45	-1	-11
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	89 532	1 898	787	157	900
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	1 331	35	231	4	69
Eget kapital	40 383	968	94	148	451
Skulder	50 480	964	924	13	538
Redovisat värde för innehavet 2023-12-31	8 070	231	49	101	186

2022 Finansiella rapporter

miljoner SEK	Kojamo Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga
Hyresintäkter	1 148	159	5	6	99
Fastighetskostnader	-378	-76	-4	-8	-44
Driftsnetto	770	83	0	-2	54
Centrala administrationskostnader	-130	-26	-1	0	-41
Finansnetto inklusive koncernposter	-168	-16	-43	0	-61
Orealiserad värdeförändring	-6 603	-167	-39	6	-509
Skatt	1 621	23	8	-1	44
Resultat	-6 510	-104	-75	3	-513
Resultatandel	-1 301	-26	-38	4	-256
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	90 950	1 972	623	159	859
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	3 706	48	210	4	84
Eget kapital	45 392	1 037	188	149	431
Skulder	49 264	982	845	14	512
Redovisat värde för innehavet 2022-12-31	9 071	224	94	102	206

3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Beviljat kapital för fastigheter under uppförande	1 725	1 977
Lämnade lån till intressebolag	557	1 053
Övrigt	1 163	672
Utgående anskaffningsvärde	3 444	3 703

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB9

ank=20240722;2024072304449

4. Omsättningstillgångar

4.1 Exploateringsfastigheter

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

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	573	846
Investeringar	79	15
Valutaförändring	-38	27
Omklassificering till anläggningstillgångar	–	–
Avyttring av exploateringsfastigheter	-80	–
Värdeförändring[1]	5	-315
Utgående anskaffningsvärde	538	573

[1] *Värdeförändring på exploateringsfastigheter i Koncernens rapport över totalresultat om 25 miljoner SEK, inkluderar även en avkastningsgaranti från Fredensborg om 19 miljoner SEK (717).*

2018 sålde Fredensborg AS det norska bostadsbeståndet till Heimstaden Bostad. Som en del av det kommersiella avtalet mellan parterna garanterade Fredensborg AS att utvecklingsprojekten skulle ge en årlig avkastning på eget kapital om minst 7,5% fram till april 2025. Garantin avräknas löpande kontant för genomförda projekt som inte genererar en avkastning över miniminivån, det totala garantibelopp som 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 2023 redovisas under övriga finansiella anläggningstillgångar.

4.2 Hyres- och kundfordringar

Redovisningsprinciper
Heimstaden Bostad innehar hyres- och kundfordringarna med målet att samla in de avtalsenliga kassaflödena. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspris och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, reduserad 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 medel för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Heimstaden Bostads kunder har likartade riskprofiler och därav bedöms kreditrisken initialt kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. För att minska eventuella risker avseende de hyrda fastigheterna bedömer Heimstaden Bostad sina motparters kreditvärdighet och erhåller hyresdepositioner och garantier från sina hyresgäster. Heimstaden Bostad skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. För mer information se Not 6.1.

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Hyres- och kundfordringar	227	359
Summa hyres- och kundfordringar	227	359

Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
–30 dagar	111	250
31–60 dagar	32	21
61–90 dagar	18	12
91 dagar–	159	133
Totalt	320	415
Kreditförlustreserv	-93	-56
Hyres- och kundfordringar, netto	227	359

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C248364ABF6AB8

ank=20240722;2024072304450

Kreditförlustreserv

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående balans	-56	-47
Avsättningar gjorda under året	-87	-95
Avsättningar som använts under året	29	39
Outnyttjade avsättningar som återförts under året	22	47
Utgående balans	-93	-56

4.3 Övriga omsättningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Aktuella skattefordringar	196	234
Handpenning vid förvärv	13	315
Fodringar vid försäljning av dotterbolag	–	3 937
Övriga poster	655	382
Totalt	863	4 867

4.4 Förutbetalda kostnader

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Förutbetald försäkringspremie	33	34
Förutbetald ränta	273	427
Förutbetalda driftskostnader	338	379
Övriga poster	502	576
Övriga omsättningstillgångar	1 146	4 867

4.5 Likvida medel

Redovisningsprinciper

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	5 625	9 385
Andra likvida medel	5 650	–
Totalt	11 276	9 385

Det finns outnyttjade kreditavtal om 18 855 miljoner SEK (19 847) som inte är inkluderade i likvida medel.

4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2023	2022
Avskrivningar	124	50
Hyresförluster	86	74
Valutakursdifferens	-419	6 578
Övriga finansiella poster	-928	993
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	-235	-10
Nedskrivning av goodwill	1 058	–
Totalt	-313	7 685

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD6C24838ABF6ABB

ank=20240722;2024072304451

5. Eget kapital

Vid räkenskapsårets utgång finns 12 914 568 st stamaktier (12 563 147), 200 st aktieslag (200) av serie A, 47 155 687 st aktieslag (45 872 521) av serie B och 941 963 st aktieslag (514 421) av serie C. Röstvärdet för en stamaktie uppgår till 1/2-del och röstvärdet för en aktie av serie A och B uppgår till 1/10-del och röstvärdet för en aktie av serie C uppgår till 1/1.

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2022-01-01				**45 258 892**		**71 595 578**	**1,58**
Nyemission	Stam, Serie B	2022-03-29	9 671 291	54 930 183	15 298 995	86 894 573	1,58
Nyemission	Stam, Serie B, Serie C	2022-07-25	3 554 262	58 484 445	5 622 480	92 517 053	1,58
Nyemission	Stam, Serie B, Serie C	2022-12-21	465 844	58 950 289	736 918	93 253 971	1,58
Utgående balans 2022-12-31				**58 950 289**		**93 253 971**	**1,58**
Ingående balans 2023-01-01				**58 950 289**		**93 253 971**	**1,58**
Nyemission	Stam, Serie B, Serie C	2023-03-29	2 062 129	61 012 418	3 262 078	96 516 048	1,58
Utgående balans 2023-12-31				**61 012 418**		**96 516 048**	**1,58**

Övrigt tillskjutet kapital

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

Under 2023 har 3 337 miljoner SEK tagits in i eget kapital från nyemission, varav 2 416 miljoner SEK från befintliga aktieägare. 2 416 miljoner SEK i utdelning har kvittats mot teckningskursen i emissionen.

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 annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Heimstaden Bostad har rätt att skjuta upp utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

I slutet av året hade Heimstaden Bostad totalt utestående hybridobligationer uppgående till 24,2 miljarder SEK (24,3). Hybridobligationerna har en evig löptid med en rörlig kupongränta. Heimstaden Bostad har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5–7 år efter emissionsdagen. Se Not 6.3 för mer information.

Under 2023 köpte Heimstaden Bostad tillbaka hybridobligationer. Återköpet av hybridobligationer inkluderade 82 miljoner SEK i utestående hybridobligationer, vilket gav en genomsnittlig rabatt på 34,6% och resulterade i en nettovinst på 25 miljoner SEK.

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 for ytterligare information.

Balanserade vinstmedel

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

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande består av externa ägarintressen i dotterbolag och deras dotterbolag. Innehav utan bestämmande inflytande avser främst Allianz Real Estates investering i Heimstaden Bostads dotterbolag.

Minoritetens andel av periodens resultat

miljoner SEK	2023	2022
Periodens totalresultat	-1 880	-216

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304452

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 Heimstaden Bostads finansiella tillgångar i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde genom resultatet (derivatfinansiella 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 upplupen anskaffningsvärde (hyres- och 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, sådana 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
Heimstaden Bostads finansiella skulder består av räntebärande skulder leasingskulder derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Det främsta syftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet. 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 ränteavskrivningsprocess. 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 ränteavskrivningen 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 Bostad tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappa och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag (Not 8.1) . 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 aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget, överförs forward purchase kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

Gruppen redovisar forward purchase avtal för förvaltningsfastigheter som innehas i bolag med begränsat ansvar som ett finansiellt instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde genom resultaträkningen där förvaltningsfastigheterna 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 8.1.

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 lagig 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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722;2024072304453

Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

Nedan följer en jämförelse av redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och 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	3 444	3 444	3 703	3 703
Hyres- och kundfordringar	227	227	359	359
Övriga omsättningstillgångar	863	863	4 867	4 867
Likvida medel	11 276	11 276	9 385	9 385
Totalt	16 308	16 308	19 796	19 796
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	481	481	127	127
Räntebärande skulder långfristiga	171 650	156 872	171 119	155 011
Övriga finansiella skulder långfristiga	1 614	1 614	2 700	2 700
Räntebärande skulder kortfristiga	19 601	19 601	11 572	11 572
Leverantörsskulder	738	738	833	833
Leasingskulder	1 175	1 175	1 416	1 416
Övriga skulder kortfristiga	1 017	1 017	3 008	3 008
Totalt	196 275	181 497	190 773	174 665

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				
Ränteswappar	363	–	363	–
Forward purchase-kontrakt	135	–	–	135
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	-481	–	-481	–
Derivata finansiella skulder				
Ränteswappar	-481	–	-481	–
Finansiella skulder där verkligt värde är presenterat:	156 872	–	66 676	90 196
Långfristiga räntebärande skulder	156 872	–	66 676	90 196

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 intressebolag. 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	–
Ränteswappar	1 118	–	1 118	–
Forward purchase-kontrakt	200	–	–	200
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	-127	–	-127	–
Derivata finansiella skulder				
Ränteswappar	-127	–	-127	–
Finansiella skulder där verkligt värde är presenterat:	155 011	–	75 633	79 378
Långfristiga räntebärande skulder	155 011	–	75 633	79 378

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

ank=20240722;2024072304454

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

		31 december 2023			31 december 2022		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel %	Snittränta %[1]	Nominellt belopp	Andel %	Snittränta %[1]
Förfall år							
Inom 1 år från balansdagen	Betalar	16 052	29	0,21	22 786	50	0,89
Inom 1–2 år från balansdagen	Betalar	5 391	10	2,94	10 976	24	-0,11
Inom 2–3 år från balansdagen	Betalar	8 787	16	2,89	1 013	2	0,35
Inom 3–4 år från balansdagen	Betalar	11 078	20	2,72	106	0	1,53
Inom 4–5 år från balansdagen	Betalar	8 427	15	2,74	3 107	7	2,88
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar	4 994	9	2,88	7 753	17	2,88
Summa räntederivat		54 728	100	2,05	45 742	100	1,11
Förfall år							
Inom 1 år från balansdagen	Erhåller	53 931	99	-3,58	44 916	98	-2,30
Inom 1–2 år från balansdagen	Erhåller	797	1	-1,09	–	–	–
Inom 2–3 år från balansdagen	Erhåller	–	–	–	825	2	-1,70
Inom 3–4 år från balansdagen	Erhåller	–	–	–	–	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	Erhåller	–	–	–	–	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	Erhåller	–	–	–	–	–	–
Summa räntederivat		54 728	100	-3,55	45 742	100	-2,29

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

Förfall valutaswappar

		31 december 2023			31 december 2022		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel %	Snittränta %[1]	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 valutaswappar		–	–	–	5 624	100	4,96

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 riskeremitterats. Tillsyn av finanspolicyn är delegerad till styrelsen enligt aktieägaravtalet. Finanspolicyn fastställer nivån på tröskelvärden för finansiell risk och ger vägledning för bolagets dagliga finansieringsverksamhet. Ett sammandrag av finanspolicyn och dess nivåer för föreskrivna nyckeltal återfinns på sidan 80. 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 derivatrelaterad 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.

Likviditetssrisk

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 18 855 miljoner SEK därtill föreskrivs i finanspolicyn att det aldrig får vara mer än 25% av skulden som förfaller under ett enskilt år och att den beräknade likviditetskvoten ska alltid överstiga 125%.För mer information se Not 6.3 och Not 6.4.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8

ank=20240722;2024072304455

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	62
Räntebärande skulder[1]	25 210	111 918	112 158
Leverantörsskulder	738	–	–
Leasingskulder	97	61	1 015
Övriga skulder kortfristiga	2 631	–	–
Summa	28 675	112 418	113 236

Förfallostruktur 2022-12-31 miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	75	51	–
Räntebärande skulder[1]	14 583	100 328	100 895
Leverantörsskulder	833	–	–
Leasingskulder	84	120	1 369
Övriga skulder kortfristiga	5 707	–	–
Summa	21 282	100 499	102 264

[1] Varav räntebärande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 191 757 miljoner SEK (183 250).

Finansiella åtaganden

Heimstaden 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 faciliteter (såsom banklån) har ofta en uppsättning covenanter för enskilda fastigheter och/eller fastighetsportföljer såsom belåningsgrad räntetäckningsgrad och soliditet.

Vid överträdelse mot finansiella åtaganden (kovenanter) ges låntagaren 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.

Kreditrisk

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 försämrad 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 6.4.

Valutarisk

Heimstaden Bostad 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 marknadsrörelser och erhåller externa och interna derivatvärderingar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304456

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%	271	-271	224	-224
	2%	543	-543	449	-449

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%	445	-501	363	-363
	2%	850	-1 001	694	-694

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	10%	1 346	-1 346
NOK	10%	290	-290

2022 miljoner	Ökning/minskning i utländsk valutakurs	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
EUR	10%	765	-765
NOK	10%	310	-310

6.3 Räntebärande skulder

miljoner SEK	2023 Räntebärande skulder	Säkerställda lån %	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte	2022 Räntebärande skulder	Säkerställda lån %	Andel %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	74 037	–	39		91 779	–	50	–
Banklån	117 720	99	61	18 855	91 471	99	50	19 847
Totalt	191 757	61	100	18 855	183 250	37	100	19 847
Förutbetalda kostnader	-506				-559			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	191 250				182 691			

Per den 31 december 2023 var SEK 861 miljoner av de totala outnyttjade kreditåtagandena relaterade till framtida ESG Capex och byggfaciliteter. Vid balansdagen var Heimstaden i överensstämmelse med sina finansiella villkor.

Räntebärande skulder fördelat på olika valutor

Valuta	2023 Miljoner SEK	Lokala valutor	2022 Miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	31 020	31 020	33 459	33 459
NOK	3 010	3 035	3 826	3 600
EUR	119 575	10 736	110 840	9 933
DKK	38 151	25 541	35 125	23 385
Totalt	191 757		183 250	
Förutbetalda kostnader	-506		-559	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	191 250		182 691	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304457

Noterade obligationer

Förfallodatum	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Verkligt värde (miljoner)[1]	Kreditbetyg[3]	Rörlig/fast	Årlig kupong	Börs	Identifieringsnummer
2024-01-19	EUR	700	193	699	BBB	Rörlig	Euribor 3m + 55	Euronext Dublin	XS2430702873
2024-10-13	EUR	1 250	96	1 180	BBB-	Fast	25	Euronext Dublin	XS2397239000
2025-07-24	EUR	700	24	622	BBB-	Fast	63	Euronext Dublin	XS2435603571
2026-01-21	EUR	500	15	429	BBB-	Fast	113	Euronext Dublin	XS2105772201
2027-03-03	EUR	700	27	557	BBB-	Fast	138	Euronext Dublin	XS2225207468
2028-04-13	EUR	750	96	540	BBB-	Fast	100	Euronext Dublin	XS2397252102
2028-07-24	EUR	500	30	361	BBB-	Fast	138	Euronext Dublin	XS2435611244
2029-09-06	EUR	750	72	496	BBB-	Fast	75	Euronext Dublin	XS2384269366
2031-10-13	EUR	750	50	476	BBB-	Fast	163	Euronext Dublin	XS2397252011
2035-05-04	EUR	50	–	30	BBB-	Fast	280	Euronext Dublin	XS2166047087
2035-05-04	EUR	50	–	30	BBB	Fast	280	Euronext Dublin	XS2161838276
Summa		6 700	603	5 418					
2024-01-22	SEK	850	750	846	BBB	Fast	88	Euronext Dublin	XS2420346517
2024-04-08	SEK	500	419	498	BBB	Rörlig	Stibor 3m + 67	Euronext Dublin	XS2327839580
2025-02-25	SEK	800	–	766	BBB	Rörlig	Stibor 3m + 130	Euronext Dublin	XS2259800121
2025-02-25	SEK	400	–	372	BBB	Fast	137	Euronext Dublin	XS2259781230
2025-04-07	SEK	750	–	710	BBB	Rörlig	Stibor 3m + 80	Euronext Dublin	XS2327990649
2026-11-23	SEK	1 000	–	887	N/A	Rörlig	Stibor 3m + 110	Euronext Dublin	XS2412106853
2027-02-22	SEK	500	–	442	N/A	Rörlig	Stibor 3m + 140	Euronext Dublin	XS2447755351
Summa		4 800	1 169	4 521					
2024-06-07	NOK	500	428	494	BBB-	Rörlig	Nibor 3m + 240	Oslo Børs	NO0010838899
2025-02-25	NOK	400	–	365	BBB	Fast	202	Oslo Børs	NO0010905951
2025-02-25	NOK	400	–	384	BBB	Rörlig	Nibor 3m + 135	Oslo Børs	NO0010905944
2026-04-22	NOK	1 250	–	1 133	BBB	Rörlig	Nibor 3m + 95	Oslo Børs	NO0010976327
2028-04-24	NOK	350	–	296	BBB	Rörlig	Nibor 3m + 115	Oslo Børs	NO0010976335
Summa		2 900	428	2 672					

[1] *Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.*

Hybridobligationer[2]

	Förfallodatum	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok (miljoner)	Verkligt värde (miljoner)[1]	Kreditbetyg[3]	Rörlig/fast	Årlig kupong	Identifieringsnummer	Börs
2024-11-19	2025-02-19	EUR	800	211	419	N/A	Fast	325	Euronext Dublin	XS2010037765
2026-01-15	2026-04-15	EUR	500	164	211	BB+	Fast	338	Euronext Dublin	XS2125121769
2026-10-13	2027-01-13	EUR	600	119	237	BB+	Fast	363	Euronext Dublin	XS2397251807
2027-02-01	2027-05-01	EUR	800	176	279	BB+	Fast	263	Euronext Dublin	XS2294155739
2027-10-29	2028-01-29	EUR	600	254	211	BB+	Fast	300	Euronext Dublin	XS2357357768
Summa			3 300	924	1 357					

[1] *Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.*
[2] *Hybridobligationer klassificeras som eget kapital i balansräkningen. Förfallodatum avser första möjliga inlösendag*
[3] *Baserat på S&P kreditbetyg om tillgängligt och i annat fall Fitch.*

Förfallostruktur räntebärande skulder

	2023-12-31					
miljoner SEK	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel %	Kreditlöften	Andel %
Låneförfall år						
Inom 1 år från balansdagen	107	18 869	18 976	10	81	–
Inom 1–2 år från balansdagen	5 672	10 272	15 945	8	4 841	26
Inom 2–3 år från balansdagen	30 486	7 638	38 124	20	11 794	63
Inom 3–4 år från balansdagen	7 737	7 997	15 734	8	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	10 367	14 166	24 533	13	2 138	11
Senare än 5 år från balansdagen	61 989	15 456	78 445	41	–	–
Totalt	116 357	75 399	191 757	100	18 855	100

	2022-12-31					
miljoner SEK	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel %	Kreditlöften	Andel %
Låneförfall år						
Inom 1 år från balansdagen	1 307	9 600	10 906	6	3 738	19
Inom 1–2 år från balansdagen	1 995	23 854	25 849	14	1 000	5
Inom 2–3 år från balansdagen	5 631	10 598	16 229	9	10 278	52
Inom 3–4 år från balansdagen	25 080	7 908	32 988	18	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	6 528	8 311	14 839	8	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	49 631	32 807	82 438	45	4 830	24
Totalt	90 171	93 079	183 250	100	19 847	100

Genomsnittlig återstående kapitelbindningstid per 2023-12-31 uppgick till: 7,96 år (8,32)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24836ABF6AB8

ank=20240722:2024072304458

	Räntebindningstid lån, 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 %
Räntebindningstid år								
Inom 1 år från balansdagen	70 003	25 203	95 206	4,57	50	57 326	4,28	30
Inom 1–2 år från balansdagen	5 486	8 326	13 812	1,11	7	18 406	1,62	10
Inom 2–3 år från balansdagen	8 704	5 399	14 102	3,19	7	22 889	3,07	12
Inom 3–4 år från balansdagen	6 597	7 497	14 094	2,37	7	25 172	2,52	13
Inom 4–5 år från balansdagen	2 193	12 519	14 713	1,55	8	23 140	1,98	12
Senare än 5 år från balansdagen	23 375	16 456	39 830	2,34	21	44 824	2,40	23
Totalt	116 357	75 399	191 757	3,36	100	191 757	2,93	100

	Räntebindningstid lån, 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 %
Räntebindningstid år								
Inom 1 år från balansdagen	64 185	25 131	89 316	2,69	49	66 882	2 96	37
Inom 1–2 år från balansdagen	1 839	14 799	16 638	0,37	9	27 614	0,2	15
Inom 2–3 år från balansdagen	5 928	8 623	14 552	1,20	8	14 739	1,1	8
Inom 3–4 år från balansdagen	3 006	5 580	8 585	1,23	5	8 692	1,2	5
Inom 4–5 år från balansdagen	1 803	7 811	9 615	1,41	5	12 722	1,8	7
Senare än 5 år från balansdagen	13 410	31 135	44 545	1,41	24	52 298	1,63	29
Totalt	90 171	93 079	183 250	1 ,92	100	182 947	1,55	100

Genomsnittlig återstående räntebindningstid i låneportföljen inkl. derivat per 2023-12-31 uppgick till: 3,28 år (3,20)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722:2024072304459

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Företags-obligationer	Banklån	Förutbetalda kostnader	Leasing-skulder	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	75 282	83 651	-553	733	159 114
Amortering låneskuld	-11 115	-29 154	–	-88	-40 358
Nya lån	21 507	27 150	–	693	49 349
Övertagen skuld i samband med förvärv	–	3 912	–	–	3 912
Valutaeffekt på lån	6 106	5 913	–	69	12 087
Emissionskostnad för skulder	–	–	-6	9	3
Utgående balans 2022-12-31	91 779	91 471	-559	1 416	184 107
Ingående balans 2023-01-01	91 779	91 471	-559	1 416	184 107
Amortering låneskuld	-18 434	-7 990	–	-111	-26 535
Nya lån	719	34 544	–	-83	35 181
Övertagen skuld i samband med förvärv	–	697	–	–	697
Valutaeffekt på lån	-28	-1 002	–	-46	-1 077
Emissionskostnad för skulder	–	–	53	–	53
Utgående balans 2023-12-31	74 037	117 720	-506	1 176	192 426

Under 2023 har Heimstaden Bostad köpt tillbaka 11 868 miljoner SEK av utestående seniora icke-säkerställda obligationer vilket resulterade i en genomsnittlig rabatt på 7,5% och resulterade i en vinst på SEK 839 miljoner netto av SEK 173 miljoner i skatt, presenterad i övriga finansiella poster.

6.4 Kapitalstruktur

Tillgången till långsiktigt kapital är viktigt för att Heimstaden Bostad ska kunna förvärva utveckla och förvalta fastighetsportföljen. Bolaget definierar sin kapitalstruktur som summan av koncernens nettoskuld och eget kapital inklusive hybridkapital och den del som är hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande. Förändringar i kapitalstrukturen påverkar verksamhetens finansiella risk och resultatkapacitet och vi övervakar kapitalstrukturen för att säkerställa att den är i linje med vår finanspolicy.

Finanspolicy

		Policy	2023	2022
Räntetäckningsgrad (ICR) enligt S&P	Multipel	≥ 1,8	1,7	2,7
Nettoskuld / nettoskuld + eget kapital enligt S&P	%	≤ 60	58,6	52,6
Genomsnittlig löptid för lån	År	≥ 4	8,0	8,3
Löptid för lån enskilt år	%	≤ 25	20	18
Andel av lån från enskilda långivare	%	≤ 20	7,7	8,1
Räntesäkringsgrad	%	≥ 75	86	76
Likviditetsgrad	Multipel	≥ 1,25	1,40	1,49

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722;2024072304460

6.5 Leasing

Redovisningsprinciper

Heimstaden Bostad har hyresåtagande för tomträtter 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 betalning som sker till hyresvärd/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 rörelsekostnader i rapporten över totalresultat.

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

miljoner SEK	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	**15**	**2**	**–**	**17**
Kontraktsförändringar	157	82	1	240
Avskrivningar	-55	-29	-1	-84
Valutaförändring	7	3	–	10
Utgående balans 2022-12-31	**125**	**58**	**1**	**183**
Kontraktsförändringar	29	51	–	80
Avskrivningar	-71	-35	-1	-106
Valutaförändring	–	–	–	–
Utgående balans 2023-12-31	**83**	**74**	**–**	**158**

Nedan anges redovisade värden för leasingskulder och förändringar under perioden:

miljoner SEK	2023	2022
Per den 1 januari	**1 416**	**733**
Årets investeringar	136	728
Avyttringar	-225	-35
Upplupna räntor	6	7
Betalningar	-111	-88
Omklassificering	0	2
Valutaförändring	-46	69
Per den 31 december	**1 175**	**1 416**
Kortfristiga	85	84
Långfristiga	1 091	1 331

Följande är beloppen redovisade i resultaträkningen:

miljoner SEK	2023	2022
Avskrivning av nyttjanderättstillgångar	-106	-84
Räntekostnader på leasingskulder	-5	-7
Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal	-4	2
Kostnader avseende leasing av tillgångar av lågt varde	-4	1
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	**-119**	**-87**

Den odiskonterade låneskuldens löptid fördelas enligt följande:

miljoner SEK	2023	2022
Inom ett år	97	99
1–5 år	81	120
> 5 år	1 015	1 369
Totalt	**1 193**	**1 588**

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 111 miljoner 2023 (88).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722;2024072304461

7. Övriga skulder

7.1 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper
Uppskjuten skatt beräknas i enlighet med balansräkningsmetoden baserat på temporära skillnader som uppstår mellan skattemässiga tillgångar och skulder och deras redovisade värden. Heimstaden Bostad erkänner temporära skillnader från justeringar av verkligt värde av förvaltningsfastigheter, finansiella derivatinstrument 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 skatteförluster. 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 skatteförluster 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	Skattebas	Uppskjuten skatt	Skattebas	Uppskjuten skatt
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag				
Ingående redovisat värde	-5 034	-982	-1 085	-236
Årets förändring	766	182	-3 949	-746
Utgående redovisat värde	**-4 268**	**-800**	**-5 034**	**-982**
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter				
Ingående redovisat värde	95 568	22 694	91 163	21 880
Årets avskrivningar	282	58	246	51
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-24 964	-5 489	-5 436	-1 315
Årets återföringar på grund av försäljningar	-120	-26	-156	-32
Företagsförvärv	–	–	9 751	2 110
Ändrad skattesats	–	500	–	–
Utgående redovisat värde	**70 766**	**17 738**	**95 568**	**22 694**
Finansiella derivatinstrument				
Ingående redovisat värde	1 354	281	434	91
Årets förändring	-1 337	-261	920	190
Utgående redovisat värde	**17**	**20**	**1 354**	**281**
Övriga temporära skillnader				
Ingående redovisat värde	-396	-33	829	169
Årets förändring	3 614	768	-1 025	-202
Utgående redovisat värde	**3 218**	**735**	**-396**	**-33**
Netto uppskjuten skatt				
Ingående redovisat värde	91 492	21 960	91 141	21 904
Årets förändring	-21 759	-4 268	351	56
Utgående redovisat värde	**69 733**	**17 692**	**91 492**	**21 960**

Aktiverade skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 4 268 miljoner SEK (5 034). Det finns ingen utgångsdatum för aktiverade skattemässiga underskottsavdrag. Det föreligger inte heller några ej beaktade underskottsavdrag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

ank=20240722:2024072304462

7.2 Övriga skulder

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Aktuella skatteskulder	37	603
Skatt för fastighetsöverföringar	103	1 543
Skulder hänförliga till fastighetstransaktioner	405	392
Sociala avgifter	18	21
Övriga skulder	454	448
Totalt	1 017	3 008

7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 December 2023	31 December 2022
Upplupen ränta	652	593
Förutbetalda hyror	479	513
Upplupna personalkostnader	114	95
Upplupna driftskostnader	498	751
Upplupna administrativa kostnader	30	51
Övriga upplupna kostnader	959	755
Totalt	2 721	2 758

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C334D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304463

8. Övriga upplysningar

8.1 Upplysningar om närstående

Transaktioner med narstående 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 Bostad köpt förvaltnings- och administrativa tjänster, från Heimstaden AB och dess dotterbolag, uppgående till 860 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 Bostad AB förvärvat fastigheter från koncernbolag för 0 miljoner SEK (157).

Heimstaden Bostad AB fick en investeringsgaranti från Fredensborg AS i 2018, erkänd i icke-strömmande andra finansiella tillgångar. Investeringsskyddet minkade med SEK 22 miljoner till SEK 695 miljoner under 2023 (717), se Not 4.1 för mer information.

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

Transaktioner med intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	2023	2022
Ränteintäkter från andelar i intressebolag och joint ventures	51	39
Lån till intressebolag och joint ventures	-7	104
Förvärv av intressebolag till dotterbolag	-489	–
Kapitaltillskott till andelar i intressebolag och joint ventures	16	41

Utöver de närstående som presenteras ovan, se också Not 3.4, intressebolag och joint ventures, 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]	156 349	102 993
Pantsatte aktier i dotterbolag, intressebolag och joint ventures[1]	12 336	10 750
Totalt	168 685	113 743

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB6

ank=20240722:2024072304464

8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden

Investeringsskyldigheter och investeringar
Heimstaden Bostad har ingått avtal med säljare av förvaltningsfastigheter under konstruktion placerade i ett corporate wrapper. Heimstaden 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 erkänns som finansiella instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde genom resultaträkningen. För mer information se Not 6.1.

Per den 31 december 2023 hade Heimstaden Bostad totala investeringsförpliktelser på SEK 1 595 miljoner (5 492). Forward purchase-kontrakten med tredje parter är bundna till framtida kapitalutgifter för förvaltningsfastigheter under konstruktion på SEK 2 019 miljoner (3 676).

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

2023

miljoner SEK	2024	2025	2026	2027	Totalt
Forward funding	1 430	445	39	21	1 934
Egen utveckling	85	–	–	–	85
Forward purchase	1 592	3	–	–	1 595
Summa	3 107	448	39	21	3 614

2022

miljoner SEK	2023	2024	2025	2026	Totalt
Forward funding	923	1 629	615	282	3 450
Egen utveckling	25	202	–	–	226
Forward purchase	3 179	1 662	451	–	5 492
Summa	4 127	3 693	1 066	282	9 168

Tvister
Per balansdagen och efter bästa förmåga är Heimstaden Bostad inte part i några pågående rättsliga processer eller administrativa förfaranden som har haft eller kan ha en väsentlig inverkan på dess finansiella rapporter.

8.4 Händelser efter rapportperiodens slut

Utestående nominellt värde av EUR seniora icke-säkerställda obligationer ISIN XS2430702873 och SEK seniora icke-säkerställda obligationer ISIN XS2420346517 återbetalades efter balansdagen till ett belopp om 507 miljoner EUR respektive 100 miljoner SEK.

De finansiella rapporterna utgör en del av 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:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722:2024072304465

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Resultaträkning

miljoner SEK	Not	YTD 2023	YTD 2022
Intäkter från förvaltningstjänster		390	450
Övriga rörelsekostnader		-44	-58
Administrativa kostnader	2.1, 2.2, 7.2	-778	-777
Rörelseresultat		-432	-385
Utdelning från aktier i dotterbolag		99	–
Utdelning från aktier i intresseföretag och joint ventures		215	–
Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag	2.3	–	-2 018
Nedskrivning av aktier i dotterbolag och intresseföretag	3.1, 7.4	-2 716	-175
Ränteintäkter	2.4	4 126	2 012
Räntekostnader	2.4	-2 136	-1 333
Valutakursdifferenser	2.4	-165	-4 902
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	5.2	-16	174
Övriga finansiella poster, netto	2.4	4	-74
Resultat efter finansiella poster		-1 021	-6 701
Bokslutsdispositioner	2.5	1 078	5 517
Resultat före skatt		57	-1 184
Inkomstskatt	2.6	–	–
Uppskuten skatt	2.6	-77	540
Periodens resultat		-20	-644

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	YTD 2023	YTD 2022
Årets resultat enligt resultaträkningen		-20	-644
Övrigt totalresultat		–	–
Totalresultat		-20	-644

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304466

Balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar	7.4	60 115	55 643
Investeringar i intressebolag	3.1	8 096	9 544
Aktierelaterade värdepapper		5 683	511
Uppskjuten skattefordran	3.2	439	555
Långfristiga fordringar, dotterbolag	3.3, 7.2	90 696	97 472
Summa anläggningstillgångar		165 028	163 725
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	3.4, 7.2	43 005	48 374
Upplupna intäkter, dotterbolag		188	–
Övriga finansiella tillgångar		126	4 016
Likvida medel	3.5	8 777	4 735
Summa omsättningstillgångar		52 097	57 125
SUMMA TILLGÅNGAR		217 124	220 850

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		97	93
Bundet eget kapital		97	93
Överkursfond		129 437	126 110
Hybridobligationer		24 234	24 316
Balanserade vinstmedel		-38 706	-31 122
Fritt eget kapital		114 966	119 304
Summa eget kapital	4.1	115 062	119 397
Räntebärande skulder	5.1	18 655	18 775
Finansiella derivatinstrument	5.2	318	127
Uppskjuten skatteskuld		483	518
Långfristiga skulder, dotterbolag	6.1, 7.2	81 628	72 158
Summa långfristiga skulder		101 285	91 577
Räntebärande skulder	5.1	302	9 600
Leverantörsskulder		1	2
Kortfristiga skulder, dotterbolag		39	–
Upplupna kostnader, dotterbolag		167	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6.2	248	275
Summa kortfristiga skulder		778	9 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 124	220 850

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8

ank=20240722:2024072304467

Rapporter över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligationer	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	72	95 176	33 652	-4 625	124 274
Periodens resultat	–	–	960	-1 604	-644
Totalresultat	–	–	960	-1 604	-644
Nyemission	22	30 970	–	–	30 991
Emissionskostnad	–	-36	–	–	-36
Återköp av hybridobligationer	–	–	-9 336	1 692	-7 644
Utdelning	–	–	-960	-26 585	-27 545
Summa transaktioner med bolagets ägare	22	30 934	-10 296	-24 893	-4 233
Eget kapital, 2022-12-31	93	126 110	24 316	-31 122	119 397
Ingående balans 2023-01-01	93	126 110	24 316	-31 122	119 397
Periodens resultat	–	–	841	-860	-20
Totalresultat	–	–	841	-860	-20
Nyemission	3	3 334	–	–	3 337
Emissionskostnad	–	-6	–	–	-6
Återköp av hybridobligationer	–	–	-82	19	-63
Utdelning	–	–	-841	-6 742	-7 583
Summa transaktioner med bolagets ägare	3	3 328	-922	-6 723	-4 315
Eget kapital, 2023-12-31	97	129 437	24 234	-38 706	115 062

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304468

Kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2023	2022
Kassaflöden från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		57	-1 184
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Övriga justeringar	7.3	-3 005	7 019
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar och övriga fodringar		3 890	-3 931
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		-237	-490
Kassaflöde från den löpande verksamheten		705	1 414
Betald inkomstskatt		–	-51
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		705	1 363

miljoner SEK	Not	2023	2022
Kassaflöden från investeringsverksamheten			
Förelseförvärv, netto efter likvida medel	6.2	–	-2 603
Börsnoterade aktieinvesteringar		–	-4 474
Lösen räntederivat		–	7 722
Nettokassaflöde använt i investeringsverksamheten		–	645
Kassaflöden från finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder	5.1	6 103	4 118
Amortering av lån	5.1	-4 290	-23 075
Återköp obligationer		-16 224	-501
Utbetald utdelning	4.1	-1 133	-3 229
Likvid från nyemission	4.1	-2 272	7 635
Likvid till dotterbolag		22 402	8 902
Återbetalningar på hybridobligationer		-58	-7 100
Kupongbetalningar på hybridobligationer	4.1	-847	-996
Avveckling av finansiella derivatinstrument	5.2	-196	102
Nettokassaflöde använt i finansieringsverksamheten		3 485	-14 144
Likvida medel vid periodens början		4 735	16 555
Nettoförändringar i likvida medel		4 190	-12 136
Valutaeffekt i likvida medel		-148	316
Likvida medel vid periodens slut		8 777	4 735

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304469

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".

Investeringar i intressebolag
Andelar i intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

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 förvärvade 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 koncernintern 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 lämnat 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 leasetagare
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 uppställda 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:
D52C13733C534D7FAD9C2483ABF6AB8

ank=20240722;2024072304470

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 sammanfattas i tabellen nedan:

EY

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	3	3
Övriga bestyrkandeuppdrag	3	2
Övriga uppdrag	–	1
Totalt	6	6

2.2 Personal och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsens ordförande uppgick under 2023 till 0,96 miljoner SEK (0,96). Ingen övrig ersättning utgick till styrelsens ledamöter förutom styrelsearvode angett i koncernnot 2.6. VD erhåller ersättning från Heimstaden Group Norway AS.

Styrelsen har under året bestått av 9 (9) ledamöter, varav 6 (5) män. Det var 1 (1) övriga ledande befattningshavare, varav 1 (1) är män.

2.3 Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag

miljoner SEK	2023	2022
Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag	–	-2 018
Totalt	–	-2 018

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722:2024072304471

2.4 Finansiella intäkter och kostnader

miljoner SEK	2023	2022
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter dotterbolag	3 805	1 987
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	323	25
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	4 128	2 012
Räntekostnader lån	-988	-752
Räntekostnader dotterbolag	-1 150	-581
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-2 138	-1 333

Övriga finansiella poster, netto	2023	2022
Valuta, finansiella poster	-165	-4 902
Övriga finansiella intäkter	43	–
Övriga finansiella kostnader	-39	-74
Totalt	-161	-4 976
Summa resultat från finansiella poster	1 829	-4 297

2.5 Bokslutsdispositioner

miljoner SEK	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	1 078	5 517
Totalt	1 078	5 517

2.6 Inkomstskatt

miljoner SEK	2023	2022
Inkomstskatt	–	–
Uppskjuten skatt	-77	540
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	-77	540
Resultat före skatt	57	-1 184
Skatt enligt gällande skattesats	-12	244
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	–	21
Ej avdragsgillt räntenetto	–	-26
Överfört negativt räntenetto	283	–
Skatteeffekter av hybridobligationer	155	646
Skatt hänförlig till tidigare år	–	51
Utnyttjat underskottsavdrag	116	67
Skattejustering avyttring av delägarrätter	–	-417
Nedskrivning av aktier i dotterbolag och intresseföretag	-559	-35
Ej avdragsgilla kostnader	-49	14
Utdelningar	65	–
Förändring uppskjuten skatt derivat	39	–
Förändring uppskjuten skatt underskott	-116	–
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	-77	540

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722:2024072304472

3. Tillgångar

3.1 Andelar i intressebolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	9 544	–
Omklassificering från finansiella investeringar	–	9 663
Nedskrivning	-1 448	-119
Utgående anskaffningsvärde	**8 096**	**9 544**

Företagets investering i Kojamo Oyj (01163336-2, Helsingfors, Finland) klassificeras som ett intressebolag baserat på en bedömning av betydande inflytande. Bedömningen av betydande inflytande bestäms av det faktum att Heimstaden Bostad AB är den största ägaren i Kojamo Oyj med betydande röststyrka, äger 19,98% samt har en position i nomineringskommittén för företaget i september 2022. Aktier i intressebolag värderas enligt principen om lägsta värde.

3.2 Uppskjuten skattefordran

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	555	41
Årets förändring	-116	514
Utgående anskaffningsvärde	**439**	**555**

Aktiverade underskottsavdrag avser underskott om 2 100 miljoner SEK (2 982).

3.3 Långfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	97 472	100 209
Årets förändring	-6 776	-2 737
Utgående anskaffningsvärde	**90 696**	**97 472**

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.4 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	48 374	40 369
Årets förändring	-5 369	8 005
Utgående anskaffningsvärde	**43 005**	**48 374**

Fordringar på koncernbolag avser löpande avräkning mellan moder- och dotterbolag. Koncerninterna lån löper med marknadsmässiga villkor. Ingen säkerhet har ställts för lånens fullgörande.

3.5 Likvida medel

I likvida medel ingår främst banktillgodohavanden. Förändring av likvida medel framgår av kassaflödesanalysen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB0

ank=20240722:2024072304473

4. Eget kapital

4.1 Eget kapital

Händelse	Aktieslag	Datum för registrering	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2022-01-01				45 258 892		71 595 577	1,58
Nyemission	Stam, serie B	2022-03-29	9 671 291	54 930 183	15 298 995	86 894 573	1,58
Nyemission	Stam, serie B och C	2022-07-25	3 554 262	58 484 445	5 622 480	92 517 053	1,58
Nyemission	Stam, serie B och C	2022-12-21	465 844	58 950 289	736 918	93 253 340	1,58
Utgående balans 2022-12-31				58 950 289		93 253 340	1,58
Ingående balans 2023-01-01							
Nyemission	Stam, serie B och C	2023-03-06	2 062 129	61 012 418	3 262 078	96 515 418	1,58
Utgående balans 2023-12-31				61 012 418		96 515 418	1,58

Vid den 31 december 2023 fanns det 12 914 568 (12 563 147) stamaktier, 200 (200) serie A-aktier, 47 155 687 (45 872 521) serie B-aktier och 941 963 (514 421) serie C-aktier. Röstvärdet för en vanlig aktie är en halv röst per aktie, röstvärdet för serie A- och B-aktier är en tiondel av en röst per aktie och röstvärdet för serie C-aktier är en röst per aktie. För information om hybridobligationer, se Grupp Not 5.

Förslag till vinstdisposition, SEK

Överkursfond	129 437 115 324	Utdelning till aktieägare	-
Hybridobligationer	24 234 311 971	Överkursfond	129 437 115 324
Balanserade vinstmedel	-38 686 109 664	Hybridobligationer	24 234 311 971
Årets resultat	-19 737 578	Balanserade vinstmedel	-38 705 847 242
Totalt	114 965 580 054	**Totalt**	114 965 580 054
Totalt	114 965 580 054	Totalt	114 965 580 054

Det föreslås att 114 965 580 054 SEK som står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning skall lämnas till något aktieslag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722;2024072304474

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	9 600
Inom 1–2 år från balansdagen	2 743	2 093
Inom 2–3 år från balansdagen	13 048	2 799
Inom 3–4 år från balansdagen	500	10 864
Inom 4–5 år från balansdagen	1 647	500
Senare än 5 år från balansdagen	1 114	2 788
Totalt	19 354	28 644
Förutbetalda kostnader	-197	-269
Totalt	19 157	28 375

	2023		2022	
miljoner SEK	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Räntebindningstid, år				
Inom 1 år från balansdagen	12 045	5,5	20 274	2,9
Inom 1–2 år från balansdagen	797	3,9	850	1,3
Inom 2–3 år från balansdagen	5 399	2,0	825	6,0
Inom 3–4 år från balansdagen	–	–	5 579	1,1
Inom 4–5 år från balansdagen	–	–	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	1 114	2,8	1 116	3,2
Totalt	19 354	4,3	28 644	2,6
Förutbetalda kostnader	-197	–	-269	–
Totalt	19 157	–	28 375	–

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	40 655	4 950	-302	45 303
Amortering låneskuld	-23 077	–	–	-23 077
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	1 300	2 818	–	4 118
Valutaeffekt på lån	1 780	139	112	2 031
Utgående balans 2022-12-31	20 658	7 907	-190	28 375
Ingående balans 2023-01-01	20 658	7 907	-190	28 375
Amortering låneskuld	-12 404	-1 148	–	-13 552
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	719	3 670	–	4 389
Valutaeffekt på lån	-70	-57	72	-55
Utgående balans 2023-12-31	8 903	10 372	-118	19 157

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C19733C534D7EAD9C248338ABF6AB8

ank=20240722;2024072304475

5.2 Värdeförändring räntederivat

miljoner SEK	2023	2022
Vinst eller förlust vid avyttring av räntederivat	210	103
Värdeförändring	-226	71
Totalt	**-16**	**174**

		2023			2022		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %
Räntebindningstid, år							
Inom 1 år från balansdagen	Betalar fast	4 354	17	1,18	13 982	58	1,17
Inom 1–2 år från balansdagen	Betalar fast	3 400	13	3,33	1 750	7	0,24
Inom 2–3 år från balansdagen	Betalar fast	5 700	22	3,00	500	2	0,23
Inom 3–4 år från balansdagen	Betalar fast	7 245	28	2,74	–	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	Betalar fast	2 000	8	2,87	2 250	9	2,92
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar fast	3 500	13	2,64	5 000	23	2,85
Summa köpta swappar		**26 198**	**100**	**2,64**	**23 982**	**100**	**1,63**
Inom 1 år från balansdagen	Betalar rörlig	25 402	97	-4,03	23 156	97	-2,41
Inom 1–2 år från balansdagen	Betalar rörlig	797	3	-1,69	–	–	–
Inom 2–3 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	825	3	-1,70
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 sålda swappar		**26 198**	**100**	**-3,96**	**23 982**	**100**	**-2,38**

6. Övriga skulder

6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	72 158	54 242
Årets förändring	9 470	17 916
Utgående anskaffningsvärde	81 628	72 158

6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ackumulerade räntekostnader	225	225
Övriga upplupna kostnader	19	50
Totalt	**244**	**275**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C248338ABF6AB8

ank=20240722:2024072304476

7. Övriga upplysningar

7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	93 692	101 756
Totalt	93 692	101 756

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

7.2 Upplysningar om närstående

Heimstaden Bostad har köpt management fee-tjänster från Heimstaden AB för 43 miljoner SEK 2023 (589).

Se koncernens Not 8.1 för mer information.

Transaktioner med dotterbolag

miljoner SEK	2023	2022
Försäljning till dotterbolag	387	422
Inköp från dotterbolag	834	11
Ränteintäkter från dotterbolag	3 794	1 987
Räntekostnader till dotterbolag	-1 150	-581
Fordringar hos dotterbolag	133 701	145 646
Skulder till dotterbolag	81 667	72 158
Kapitaltillskott till dotterbolag	5 735	–
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	93 692	101 756
Totalt	318 664	321 599

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 från avyttring av aktier i dotterbolag	–	2 018
Utdelning från aktier i dotterbolag och intresseföretag	-313	0
Nedskrivning av andelar i dotterbolag och intresseföretag	-2 715	173
Verkligt värdejustering av finansiella derivatinstrument	192	-71
Valutakursdifferens	-169	4 900
Totalt	-3 005	7 019

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

ank=20240722:2024072304477

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 Invest 1 AB	556867-8444	Malmö	1 000	100	1 039	1 039
Heimstaden Bostad Invest 2 AB	556867-8451	Malmö	1 000	100	249	249
Heimstaden Bostad Invest 3 AB	556871-1153	Malmö	1 000	100	608	608
Heimstaden Bostad Invest 4 AB	556871-1104	Malmö	1 000	100	1 358	889
Heimstaden Bostad Invest 5 AB	556910-3467	Malmö	500	100	1 086	1 086
Heimstaden Bostad Invest 6 AB	556989-5690	Malmö	500	100	348	371
Heimstaden Bostad Invest 7 AB	559106-1584	Malmö	500	100	917	917
Heimstaden Bostad Invest 8 AB	559106-1550	Malmö	500	100	2 329	2 329
Heimstaden Bostad Invest 9 A/S	38714953	Köpenhamn	500	100	10 356	10 356
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	819330492	Oslo	500	100	10 095	10 095
Heimstaden Bostad Invest 12 AB	559228-4433	Malmö	500	100	7 513	4 592
Heimstaden Bostad Invest 13 AB	559276-3345	Malmö	500	100	1 356	1 303
Heimstaden Bostad Invest 14 AB	559295-8168	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Invest 15 AB	559298-5260	Malmö	500	100	771	312
Heimstaden Bostad Invest 16 AB	559326-5225	Malmö	500	100	4	0
Heimstaden Eagle AB	559326-5233	Malmö	500	100	10 802	10 802
Heimstaden Bostad Invest AB	559190-1607	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Bostadsfinansiering AB	559112-2105	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostads Portalen AB	559085-2264	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Satelliten AB	559163-3457	Malmö	500	100	178	122
Heimstaden Bostad Skrinet AB	559177-3436	Malmo	500	100	7	0
Heimstaden Bostad Skrinet 2 AB	559322-6771	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Portalen 2 AB	559177-3451	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Bostad Parkering AB	559301-2414	Malmö	500	100	0	0
Heimstaden Burlov AB	559147-4076	Malmö	500	100	6	0
Heimstaden Castor AB	559101-4963	Malmö	500	100	8 202	7 919
Heimstaden Bostad Treasury B.V.	78619610	Amsterdam	100	100	41	41
Heimstaden Country Manager AB	559382-7909	Malmö	25 000	100	2 603	2 603
Heimstaden Bostad Invest 19 AB	559365-7512	Malmö	250	100	89	0
Heimstaden Services AB	559382-7917	Malmö	25 000	100	9	9
Heimstaden Bostad Invest 20 AB	559396-1120	Malmö	250	100	0	0
Heimstaden Bostad Invest 18 AB	559331-8768	Malmö	250	100	46	0
Total					60 114	55 643

[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	55 643	62 021
Förvärv	–	2 668
Försäljning	–	–
Nedskrivning	-1 268	-57
Aktieägartillskott	5 739	-8 989
Utgående anskaffningsvärde	60 114	55 643

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF8AB8

ank=20240722;2024072304478

Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämmans förfogande:

SEK	
Överkursfond	129 437 115 324
Hybridobligationer	24 234 311 971
Balanserade vinstmedel	-38 666 109 664
Årets vinst/förlust	-19 737 578
Totalt	**114 965 580 054**

Styrelsen föreslår att årets förlust disponeras enligt följande:

SEK	
Utdelning till aktieägare	–
Överkursfond	129 437 115 324
Hybridobligationer	24 234 311 971
Balanserade vinstmedel	-38 705 847 242
Totalt	**114 965 580 054**

Det föreslås att 114 965 580 054 SEK som står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning skall lämnas till något aktieslag.

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

Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

ank=20240722;2024072304479

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 VD	Helge Leiro Baastad Styrelsens ordförande	Ivar Tollefsen Styrelseledamot	John Giverholt Styrelseledamot
Bente A. Landsnes Styrelseledamot	Fredrik Reinfeldt Styrelseledamot	Daniel Kristiansson Styrelseledamot	Klas Åkerbäck Styrelseledamot
Rebecka Elkert 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:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304480

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0673

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden Bostad AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 30–42 respektive 122–192. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–2, 5, 17–20, 43–100 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 30–42 respektive 122–192. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och rapporten över totalresultat och balansräkning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2023 till 319 491 Mkr. Värderingarna görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadsmultering av framtida kassaflöden. Fastigheterna värderas externt vid utgången av året. Fastighetemas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av vardering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under not 3.1 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen
I vår revision av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter har vi bland annat:

- Utvärderat och granskat processen för fastighetsvärderingen.
- Utvärderat värderingsmetod.
- Vi har med stöd av våra interna fastighetsvärderingsspecialister granskat ett urval av de externa fastighetsvärderingarna och bedömt rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.
- Vi har granskat indata avseende hyresnivåer och driftskostnader och beräkningar i de externa värderingarna på fastighetsnivå för ett urval av förvaltningsfastigheterna.
- Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.
- Vi har granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

Goodwill

Beskrivning av området
Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2023 till 18 491 MSEK.

Nedskrivningsprövning för goodwill har upprättats av koncernen per 31 december 2023. Nedskrivningsprövning av koncernens goodwill innehåller väsentliga antagande och bedömningar, särskilt vad gäller faktorer såsom framtida kassaflöden, diskonteringsränta och tillväxttakt. Små förändringar i enskilda antaganden kan leda till väsentliga skillnader i återvinningsvärdet på tillgångarna.

Med anledning av de väsentliga antaganden och bedömningar som sker i samband med nedskrivningsprövning av goodwill anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av Goodwill och nedskrivningsprövning framgår i årsredovisningen av not 3.2 Goodwill och immateriella tillgångar.

Hur detta område beaktades i revisionen
Våra revisionsåtgärder inkluderar bland annat följande granskningsåtgärder:

- Granskat rimlighet i bedömning och antaganden för framtida kassaflöden genom att utvärdera tillförlitlighet i koncernens kassaflödesprognoser utifrån vår kännedom om bolaget.
- Med stöd av våra värderingsspecialister har vi utvärderat tillämpad metod för nedskrivningsprövning och utvärderat de väsentliga antaganden som ingår i nedskrivningsprövningen. Dessa inkluderar diskonteringsränta och tillväxttakt .
- Granskat den matematiska korrektheten i nedskrivningsprövningen och relevant indata .
- Utfört känslighetsanalys för väsentliga antaganden.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABE6AB8

ank=20240722;2024072304481

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–4, 6–16, 21–29 samt 104–121. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredo-visningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovis-ningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är otförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovis-ning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen an-svarar 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. An-tagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verk-ställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ til att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredo-visningen. 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 koncern-redovisningen. 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 kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304482

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden Bostad AB (publ) för år 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att kontinuerligt 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. Våra tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30–42 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 122–192 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 vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden Bostad AB (publ) revisor av bolagsstämman den 30 mars 2023 och har varit bolagets revisor sedan 16 april 2018.

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:
D52C1373C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304483

Alternativa nyckeltal

Mer information, definitioner och förklaring av metodik finns på www.heimstadenbostad.com

Nettobelåningsgrad

miljoner SEK	2023	2022
Räntebärande säkerställda skulder	116 357	89 612
Räntebärande icke säkerställda skulder	74 893	93 079
Likvida medel	11 276	9 385
Räntebärande skulder, netto	**179 975**	**173 306**
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	**319 491**	**344 856**
LTV, netto %	**56,3**	**50,3**

Nettoskuld/totala tillgångar

I verkligt värde-hierarkin miljoner SEK	2023	2022
Räntebärande skulder, netto	179 975	173 306
Totala tillgångar	366 219	397 327
Nettoskuld/totala tillgångar, %	**49,1**	**43,6**

Räntetäckningsgrad (ICR)

miljoner SEK	2023	2022
Resultat före justeringar av verkligt värde	9 293	7 911
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	5	-182
Justering för rörelseresultat i intressebolag och joint ventures	–	-262
Justerat resultat före justeringar av verkligt värde	**9 298**	**7 466**
Räntekostnader	4 939	2 275
Avgår: Ränteintäkter	324	316
Netto finansiella poster	**4 615**	**1 960**
ICR	**2,0**	**3,8**

Nettoskuld/(Nettoskuld + eget kapital) (enligt S&P)

I verkligt värde-hierarkin miljoner SEK	2023	2022
Eget kapital	148 731	180 854
50% hybrid	12 124	12 165
Justerat eget kapital	**136 606**	**168 689**
Totala räntebärande skulder	191 250	182 691
Nyttjanderättstillgångar	1 175	1 416
Avgår: Likvida medel	-11 276	-9 385
50% av hybridkapital som skuld (justering enligt S&P)	12 124	12 165
Justerade räntebärande skulder (nettoskuld)	**193 274**	**186 887**
Nettoskuld + eget kapital	**329 881**	**355 576**
Nettoskuld/(nettoskuld + eget kapital), %	**58,6**	**52,6**

ICR (enligt S&P)

miljoner SEK	2023	2022
Resultat före justeringar av verkligt värde	**9 293**	**7 911**
Avskrivningar och amorteringar	18	4
Partnerskap med SOS Barnbyar	140	143
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	5	-182
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	-235	-10
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	–	-410
Justerat EBITDA	**9 222**	**7 456**
Räntekostnader	4 939	2 275
Justering omklassificering ränta	–	-76
Aktiverad ränta	133	89
50% av hybridkapital som utdelning (justering enligt S&P)	442	473
Justerade räntekostnader	**5 515**	**2 761**
ICR inkl. hybridkapital som 50% skuld	**1,7**	**2,7**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

ank=20240722:2024072304484

Bostäders andel av förvaltningsfastigheter, %

miljoner SEK	2023	2022
Verkligt värde på bostadsfastigheter	290 833	310 684
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	313 902	334 040
Bostäders andel av förvaltningsfastigheter, %	**92,7**	**93,0**

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd

miljoner SEK	2023[1]	2022[2]
Hyresintäkter innevarande år	13 485	8 197
Hyresintäkter föregående år	12 836	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	14 974	12 702
Driftsnetto	10 091	8 141
Överskottsgrad, %	**67,4**	**64,1**

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

miljoner SEK	2023	2022
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 244	12 105
Ekonomisk vakans	-557	-418
Hyresintäkt	13 689	11 688
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**96,1**	**96,5**

Reell uthyrningsgrad, lägenheter

miljoner SEK	2023	2022
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 244	12 105
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-255	-196
Justerad teoretisk hyresintäkt	13 989	11 909
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	**98,2**	**98,4**

Soliditet, %

miljoner SEK	2023	2022
Eget kapital	148 731	180 854
Tillgångar	366 219	397 327
Soliditet, %	**40,6**	**45,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304485

EBITDA

miljoner SEK	2023	2022
Resultat före justeringar av verkligt värde	9 293	7 911
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	5	-182
Avskrivningar	18	4
EBITDA	9 317	7 732

Skuld/EBITDA

miljoner SEK	2023	2022
Räntebärande skulder	189 645	167 896
EBITDA	9 317	7 732
Skuld/EBITDA	20,4	21,7

Belåningsgrad säkerställda lån

miljoner SEK	2023	2022
Räntebärande säkerställda skulder	116 357	89 612
Summa tillgångar	366 219	397 327
Nettobelåningsgrad, %	31,8	22,6

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304486

Kvartalsmässig finansiell information

Koncernens nyckeltal

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022
Finansiellt					
Hyresintäkter	3 845	3 812	3 707	3 610	3 387
Tillväxt jämfört med föregående år, %	13,5	19,2	19,4	19,8	41,6
Driftsnetto	2 538	2 654	2 556	2 342	2 060
Överskottsgrad, %	66,0	69,6	69,0	64,9	60,8
Totalresultat	-8 502	-5 771	481	-12 491	-4 730
Investeringar	2 006	1 989	1 900	1 989	3 199
Nyckeltal, portföljen					
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	319 491	331 754	339 736	335 082	344 856
Bostäder	161 553	161 532	160 517	159 069	158 326
Reell uthyrningsgrad, lägenheter	98,4	98,1	98,1	98,2	98,2
Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd, jämfört med föregående år	5,6	4,2	5,6	4,8	5,4
Nyckeltal, krediter					
Belåningsgrad	56,3	55,1	54,4	52,7	50,3
Nettoskuld/(nettoskuld + eget kapital), enligt S&P	58,6	57,2	56,6	55,5	52,6
Nettoskuld/totala tillgångar	49,1	48,6	47,7	46,4	43,6
Räntetäckningsgrad (ICR)	2,0	2,2	2,5	3,2	3,8
Räntetäckningsgrad, enligt S&P	1,7	1,8	2,1	2,5	2,7

Intjäningsförmågan

Intjäningsförmågan beräknas som årets resultat, beräknat på grundval av de kontrakterade hyresintäkterna, löpande fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet per 31 december 2023, samt räntekostnader baserade på utestående lån multiplicerat med den genomsnittliga räntan per samma datum. Intjäningsförmågan inkluderar inte några framtida överenskomna eller uppskattade förändringar av intäkter, kostnader, förvärv eller avyttringar och ska därför inte betraktas som en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

Nyckeltal per segment

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Kv4										
Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd	5,2	8,5	2,4	4,6	9,0	7,6	5,3	4,5	N/A	5,6
Reell Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	99,0	99,7	97,4	99,7	97,0	99,6	94,7	95,5	98,0	98,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	97,5	96,6	95,6	99,5	94,0	98,9	92,0	88,9	97,2	96,5
Helår 2023										
Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd	4,8	5,7	1,3	4,6	12,5	7,3	3,6	2,3	–	5,1
Reell Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	99,0	99,3	97,1	99,7	96,8	99,5	87,7	94,2	96,4	98,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder	97,5	96,3	95,1	98,1	94,2	98,4	79,1	87,9	94,7	96,0
Kostnader för reparation och underhåll[1]	-205	-178	-182	-92	-187	-55	-3	-18	-1	-915
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	1 034	443	393	544	409	23	1	129	–	2 976
Moderniseringar	616	430	130	294	364	14	–	40	–	1 888
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 350	–	399	–	–	70	1 068	–	132	3 020

[1] *Exklusive koncernelimineringar, se Not 2.1*

Intjäningsförmåga per Kv4 2023

miljoner SEK	Q4 2023
Hyresintäkter	14 896
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 723
Fastighetskostnader	-6 463
Driftsnetto	**10 156**
Centrala administrationskostnader	-825
Resultat före finansiella poster	**9 331**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24930ABF6AB0

ank=20240722:2024072304487

Kvartalsöversikt

Siffror inom parentes avser föregående kvartal.

Intäkter
Hyresintäkterna ökade med 0,9% till 3 845 miljoner SEK (3 812), huvudsakligen drivet av leverans av nya utvecklingsobjekt i Sverige, Storbritannien och Polen. Samt årliga indexeringar på en del av portföljen främst i Tyskland. Heimstaden Bostads nya strategi, privatisering, har börjat påverka intäkterna, där en minskning på ca SEK 19 miljoner noteras för kvartalet direkt relaterat till privatiseringsstrategin.

Serviceavgift betald av hyresgäster ökade till 431 miljoner SEK (389), på grund av säsongsbetonade effekter av uppvärmningskostnader främst i Tjeckien. Hyresintäktstillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 5,6% (4,2%), och utgjorde 88% av totala hyresintäkter. Den stabila hyresintäktstillväxten för kvartalet överstiger nu den blandade KPI på 3,6% för kvartalet, vilket visar möjligheten att passera hyra över KPI.

Driftskostnader
Totala driftskostnader ökade till 1 738 miljoner SEK (1 546), huvudsakligen drivet av säsongsbetonade uppvärmnings- och elutgifter. På grund av olika hyresregimer mellan marknader påverkar dessa kostnader netto driftsintäktsmarginaler olika, där kostnader i Tjeckien och Tyskland kan återvinnas från hyresgäster via Serviceinkomst, därav ingen påverkan på landsmarginaler.

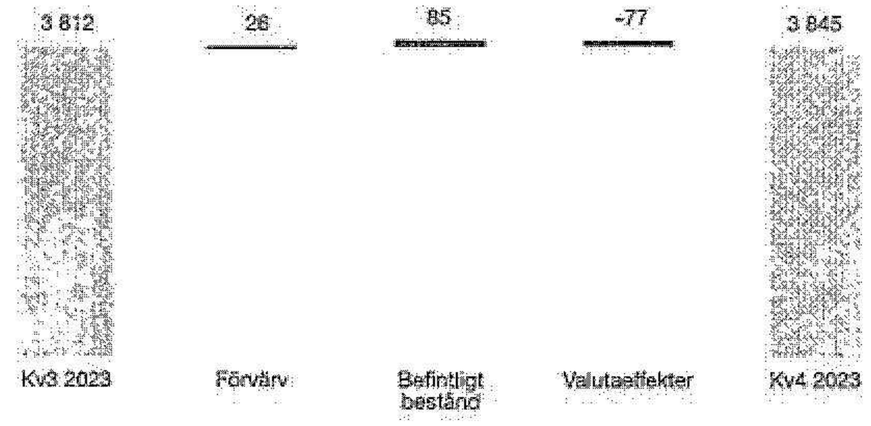
Utgifterna för reparation och underhåll ökade något till 191 miljoner SEK (177), främst på grund av ökade kostnader för vattenskador samt högre churn vilket ledde till ökat antal småreparationer. Kostnaden för Facility och Property management förblev stabil med säsongsbetonade effekter och uppgick till 623 miljoner SEK (657).

Investeringar och reparation & underhåll
Totala utgifterna för befintliga tillgångar var 1 628 miljoner SEK (1 474), motsvarande 0,51% av verkligt värde (0,44%), medan investeringar i fastigheter under konstruktion, exklusive framtida köpekontrakt, uppgick till 616 miljoner SEK (731) eftersom antalet bostäder under konstruktion minskade från 3 100 till 2 886 i slutet av fjärde kvartalet.

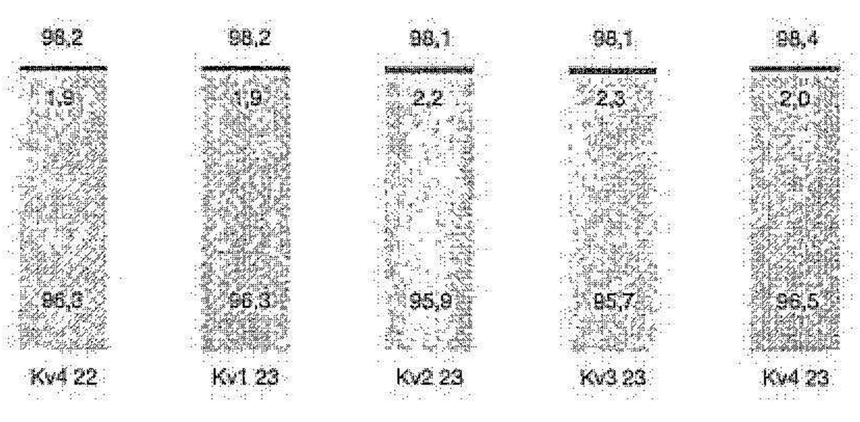
miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	12M 2023	12M 2022
Resultaträkningsposter				
Kostnader för reparationer och underhåll[1]	238	217	915	957
Balansräkningsposter				
Aktiverade reparations- och underhållskostnader exklusive moderniseringar	955	812	2 976	3 828
Moderniseringar	435	445	1 888	1 382
Balansräkningsinvesteringar	1 390	1 258	4 865	5 210
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 628	1 474	5 779	6 168
Förvaltningsfastigheter under uppförande	616	731	3 020	4 919
Investeringar	2 006	1 989	7 885	10 130

[1] *Exklusive koncernelimineringar, se Not 2.1.*

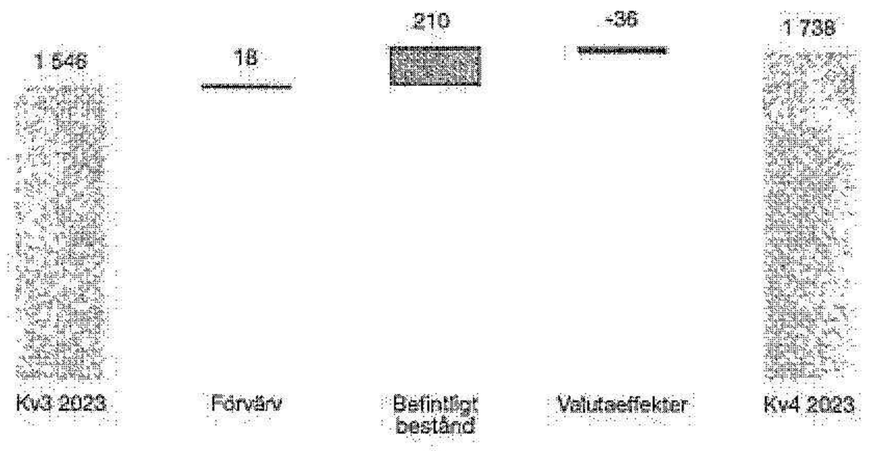
Hyresintäkter
miljoner SEK



Reell ekonomisk uthyrningsgrad
%



Fastighetskostnader
miljoner SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB6

ank=20240722:2024072304488

Driftnetto

Driftnettot minskade med 4,4% till 2 538 miljoner SEK (2 654), vilket resulterade i en överskottsgrad om 66,0% (69,6%), främst kopplat till påverkan av säsongsvariationerna.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter[1]

Nettoförlusten från orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter var 5 334 miljoner SEK (4 924), motsvarande -1,6% av verkligt värde. Minskningen i verkligt värde under kvartalet drevs främst av sentimentbaserade avkastningsökningar som övervägde de positiva effekterna av hyreshöjningar och utsikterna i Sverige, Tyskland och Finland. Avkastningskravet i värderingen uppgick till i genomsnitt 3,54%, upp från 3,50% i slutet av föregående kvartal. Danmark och Nederländerna såg värdena minska marginellt eftersom hyresprestanda och prisutveckling för ägda bostäder delvis motverkade effekten av ökande avkastning, och Norge upplevde minskningar i ägda bostäders HPI. Dessa negativa rörelser mildrades till viss del av värdeökningar i Tjeckien, Polen och Storbritannien där hyreshöjningar övervägde sentimentbaserade avkastningsökningar.

	Kv4 2023		12M 2023	
miljoner SEK	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	-2,7	-2 466	-10,4	-10 385
Tyskland	-3,1	-2 536	-15,5	-14 511
Danmark	-0,2	-158	-5,5	-4 138
Nederländerna	-0,9	-256	-11,7	-3 659
Tjeckien	2,8	678	7,3	1 704
Norge	-2,9	-518	-1,6	-275
Storbritannien	-0,4	-18	9,3	367
Finland	-4,1	-154	-10,0	-404
Polen	5,4	94	10,4	171
Summa	-1,6	-5 334	-8,9	-31 130

[1] *För mer information kring värdeförändringar, se Not 3.1.*

Räntekostnader

Förutom bankfinansieringen som avslutades i slutet av Q4 i Tjeckien till ett belopp av 7 017 miljoner SEK, ändrades inte den totala skuldportföljen materiellt, så räntekostnaderna ökade marginellt till 1 404 miljoner SEK (1 334), och den genomsnittliga räntan var 2,9% (2,8%). Vid balansdagen var räntesäkringskvoten 85,9% (75,6%). Heimstaden Bostad beslutade i slutet av kvartalet att dra nytta av de sjunkande räntorna och ökade säkringskvoten. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna var 2,0x (2,2x) eftersom skulder med högre räntor blir en större del av den 12 månader bakåtblickande ICR-beräkningen.

Utländsk valuta

Heimstaden Bostad har innehav och verksamhet i SEK, EUR, DKK, NOK, CZK, PLN och GBP. Valutaomräkningsdifferenser resulterade i ett övrigt totalresultat förlust om 6 110 miljoner SEK (-3 331), som delvis motverkades av valutakursvinster om 3 023 miljoner SEK (1 308), främst hänförligt till till utvecklingen i EUR/SEK under kvartalet.

Kassaflöde

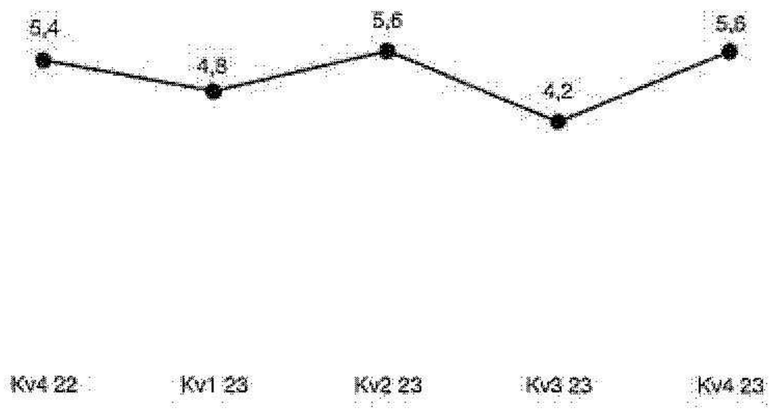
miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	12M 2023	12M 2022
Löpande verksamheten	547	534	1 926	5 107
Investeringsverksamheten	-2 597	-1 190	-7 029	-26 257
Finansieringsverksamheten	6 613	-814	6 826	12 399
Valutaeffekter	-74	16	168	628
Nettoförändring	4 489	-1 455	1 891	-10 123
Ingående balans - likvida medel	6 787	8 242	9 385	19 508
Utgående balans - likvida medel	11 276	6 787	11 276	9 385

Kassaflöde från den löpande verksamheten var 1 760 miljoner SEK (2 342). Betalda räntor och skatter under perioden uppgick till 1 213 miljoner SEK (1 808) vilket resulterade i en nettoförändring från den löpande verksamheten på 547 miljoner SEK (534). Den huvudsakliga skillnaden mellan rörelseresultat och kassaflöde från verksamheten är orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter på -5 334 miljoner SEK (-4 924).

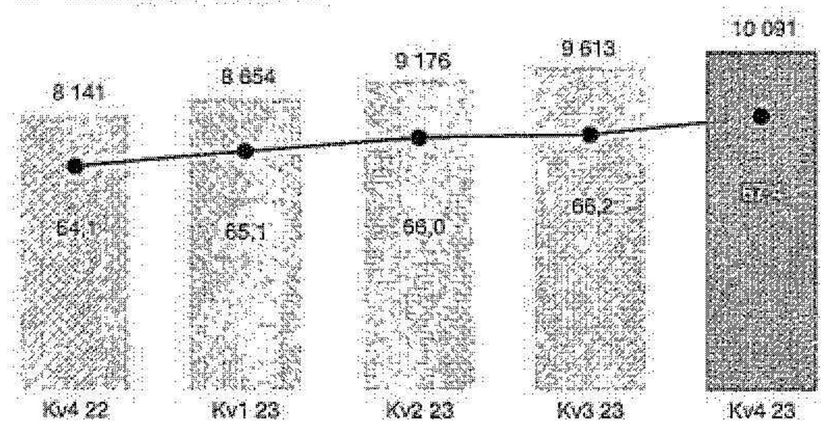
Kassaflöde från investeringsverksamheten var -2 597 miljoner SEK (-1 190) och inkluderade investeringar i förvaltningsfastigheter på -2 029 miljoner SEK (-2 007), och nettoförsäljning av fastigheter på 900 miljoner SEK (281), majoriteten relaterade till förvaltningsfastigheter i Danmark och Nederländerna.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten var positivt med 6 613 miljoner SEK (-814), främst på grund av den större bankfinansieringen som avslutades i slutet av kvartalet i Tjeckien. Koncernens kassaposition ökade till 11 276 miljoner SEK.

Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd
%



Driftnetto och överskottsgrad
Senaste 12 månader, miljoner SEK / %



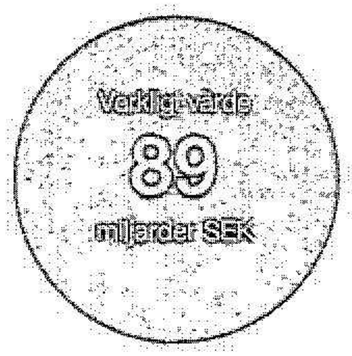
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838A5F6AB8

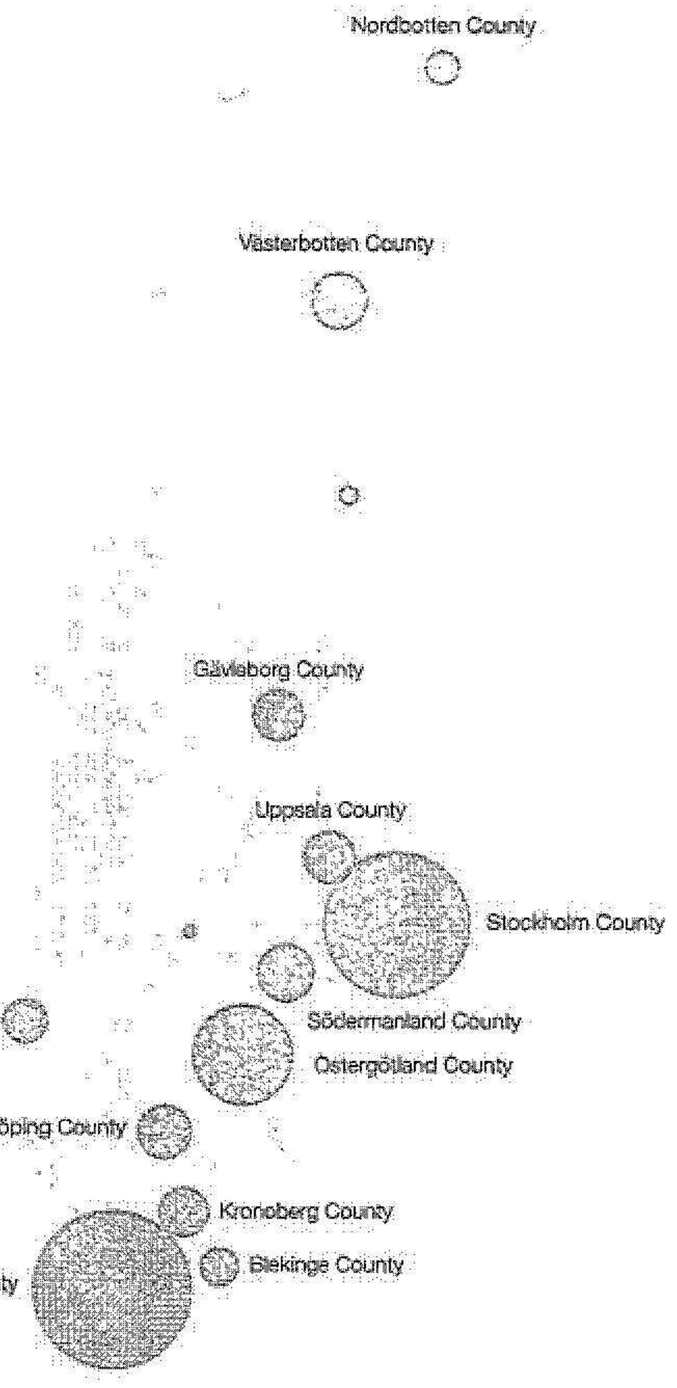
ank=20240722:2024072304489

Sverige

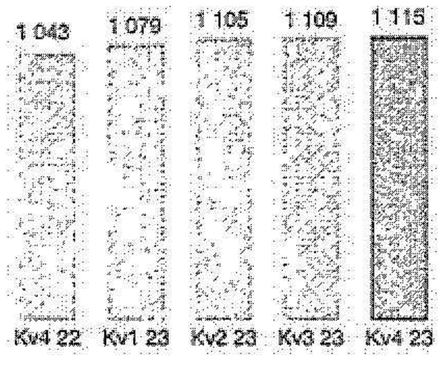
		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	1 155	1 109	1 043	4 448	4 113
Driftnetto	Miljoner SEK	634	723	516	2 565	2 132
Överskottsgrad	%	54,9	65,2	49,5	57,7	51,8
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	5,2	4,8	2,8	4,6	3,0
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,0	99,0	99,2	99,0	99,1
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	89 262	91 148	96 851	89 262	96 851
Värdeförändring	miljoner SEK	-2 466	-2 321	-4 540	-10 385	-6 632
Investeringar	miljoner SEK	789	774	1 432	3 000	4 675
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	3,3	3,3	2,8	3,3	2,8
Förvärv	miljoner SEK	–	–	147	24	2 134
Avyttringar	miljoner SEK	-210	–	–	-243	-471

[1] *Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnes marknadsantaganden i varje segment.*

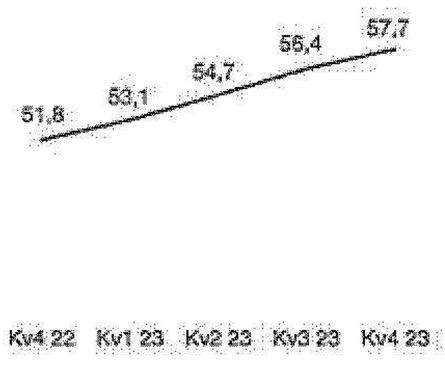




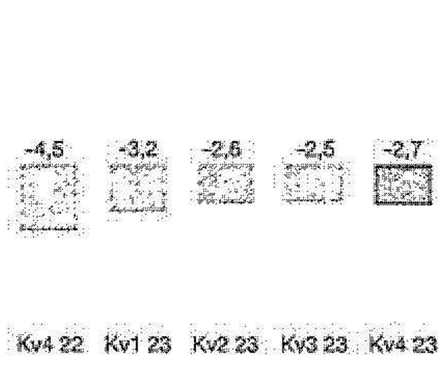
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%



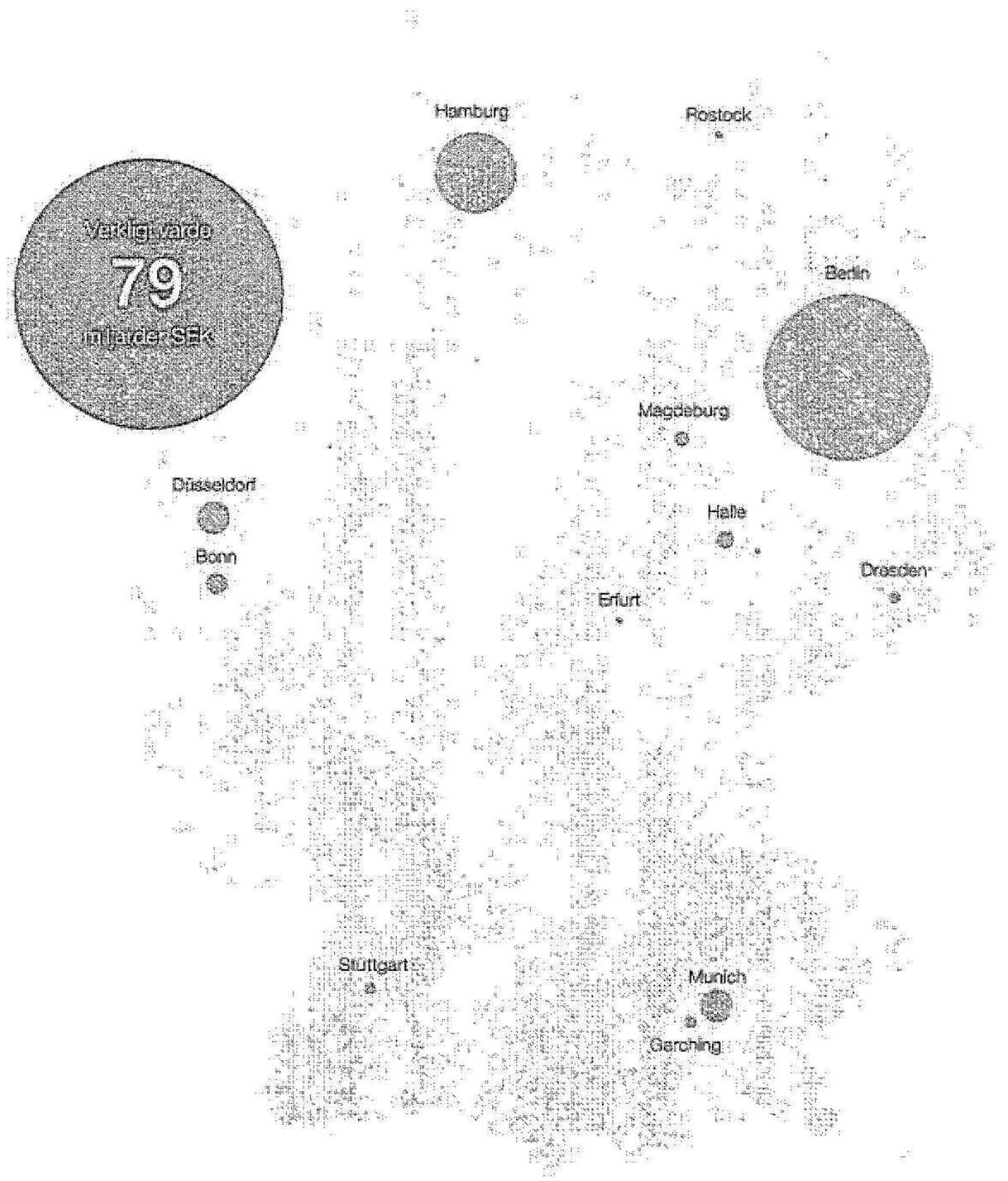
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24633ABF6AB6

ank=20240722;2024072304490

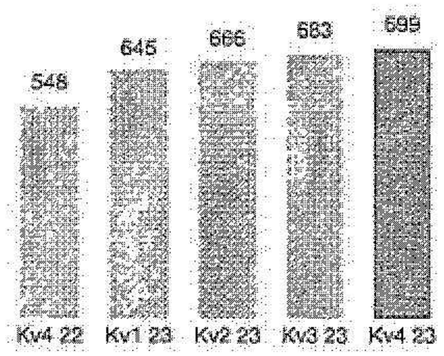
Tyskland

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	699	683	548	2 693	2 065
Driftnetto	miljoner SEK	565	500	375	2 074	1 506
Överskottsgrad	%	80,7	73,3	68,4	77,0	72,9
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	8,5	3,6	2,8	5,7	7,8
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,7	99,2	98,3	99,3	98,4
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	79 404	84 595	92 820	79 404	92 820
Värdeförändring	miljoner SEK	-2 536	-2 130	-1 404	-14 511	3 130
Investeringar	miljoner SEK	324	149	120	873	666
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,7	2,7	2,5	2,7	2,5
Förvärv	miljoner SEK	–	–	8 982	–	11 601
Avyttringar	miljoner SEK	–	–	–	–	-26

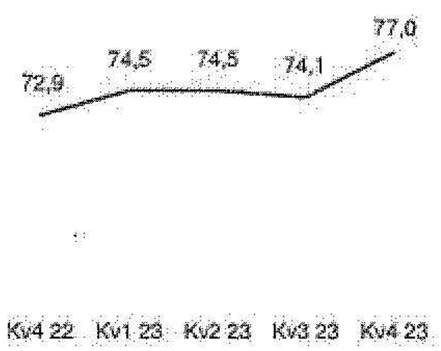
[1] Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsantaganden i varje segment.



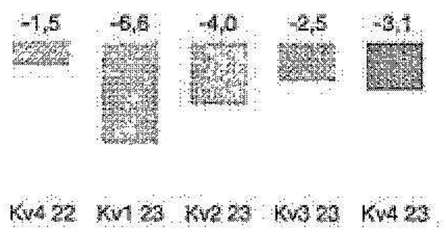
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%



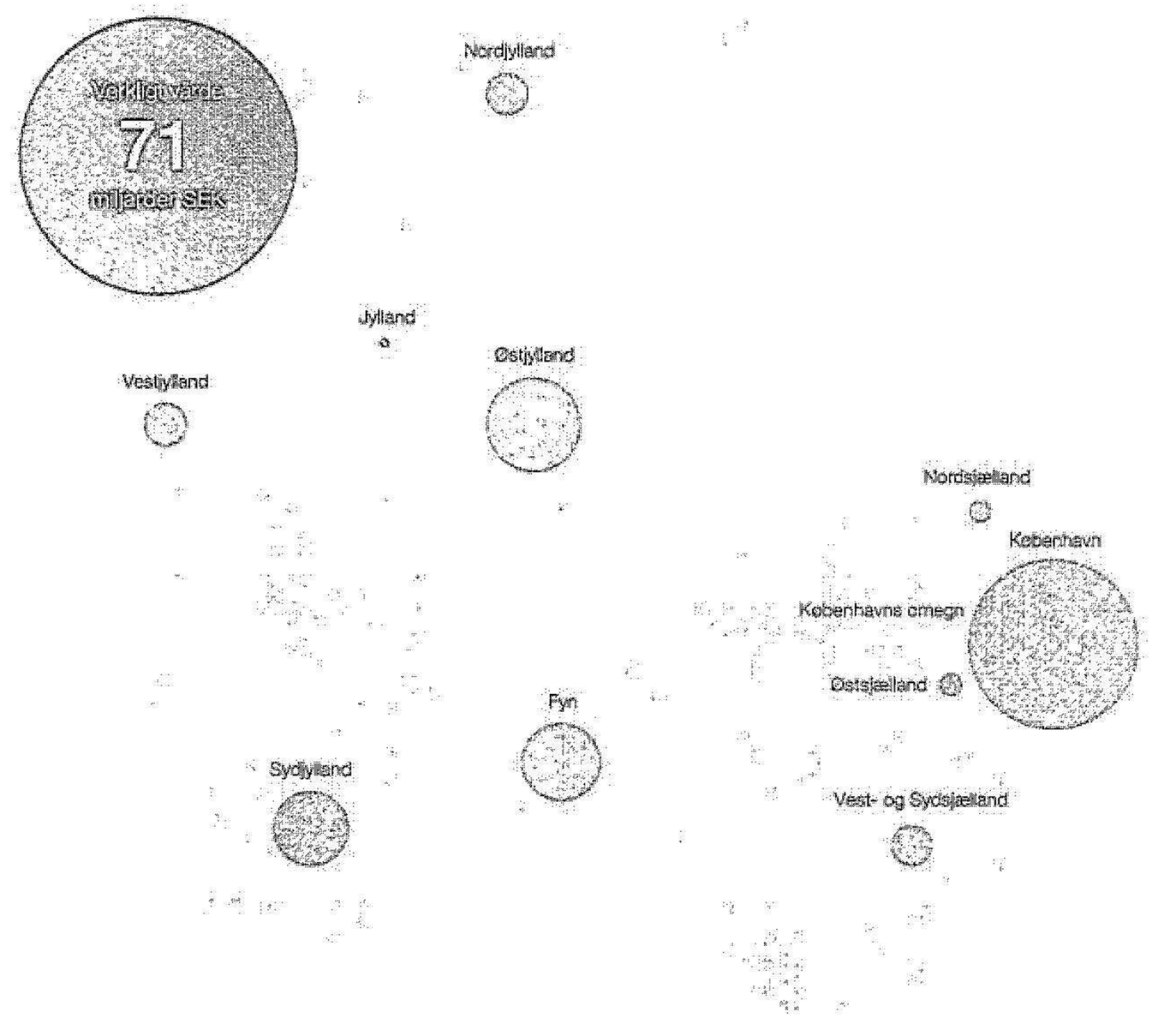
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8

ank=20240722:2024072304491

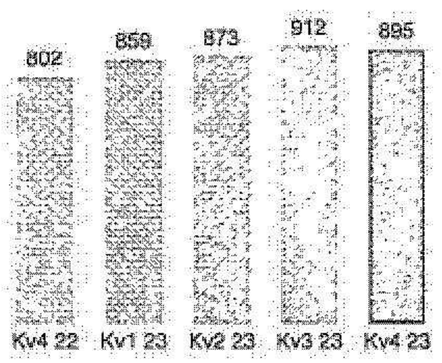
Danmark

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	895	912	802	3 539	3 026
Driftnetto	miljoner SEK	603	649	520	2 425	2 057
Överskottsgrad	%	67,3	71,2	64,8	68,5	68,0
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	2,4	0,5	4,5	1,3	5,7
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,4	97,2	97,0	97,1	98,0
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	71 446	74 515	73 640	71 446	73 640
Värdeförändring	miljoner SEK	-158	-311	-3 713	-4 138	-3 856
Investeringar	miljoner SEK	207	265	373	923	1 310
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,2	4,1	3,9	4,2	3,9
Förvärv	miljoner SEK	36	6	863	1 732	3 523
Avyttringar	miljoner SEK	-406	-19	–	-426	-16

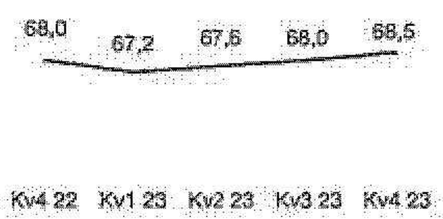
[1] *Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsantagonden i varje segment.*



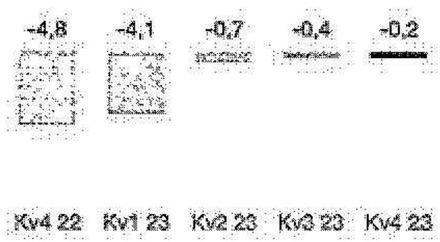
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%



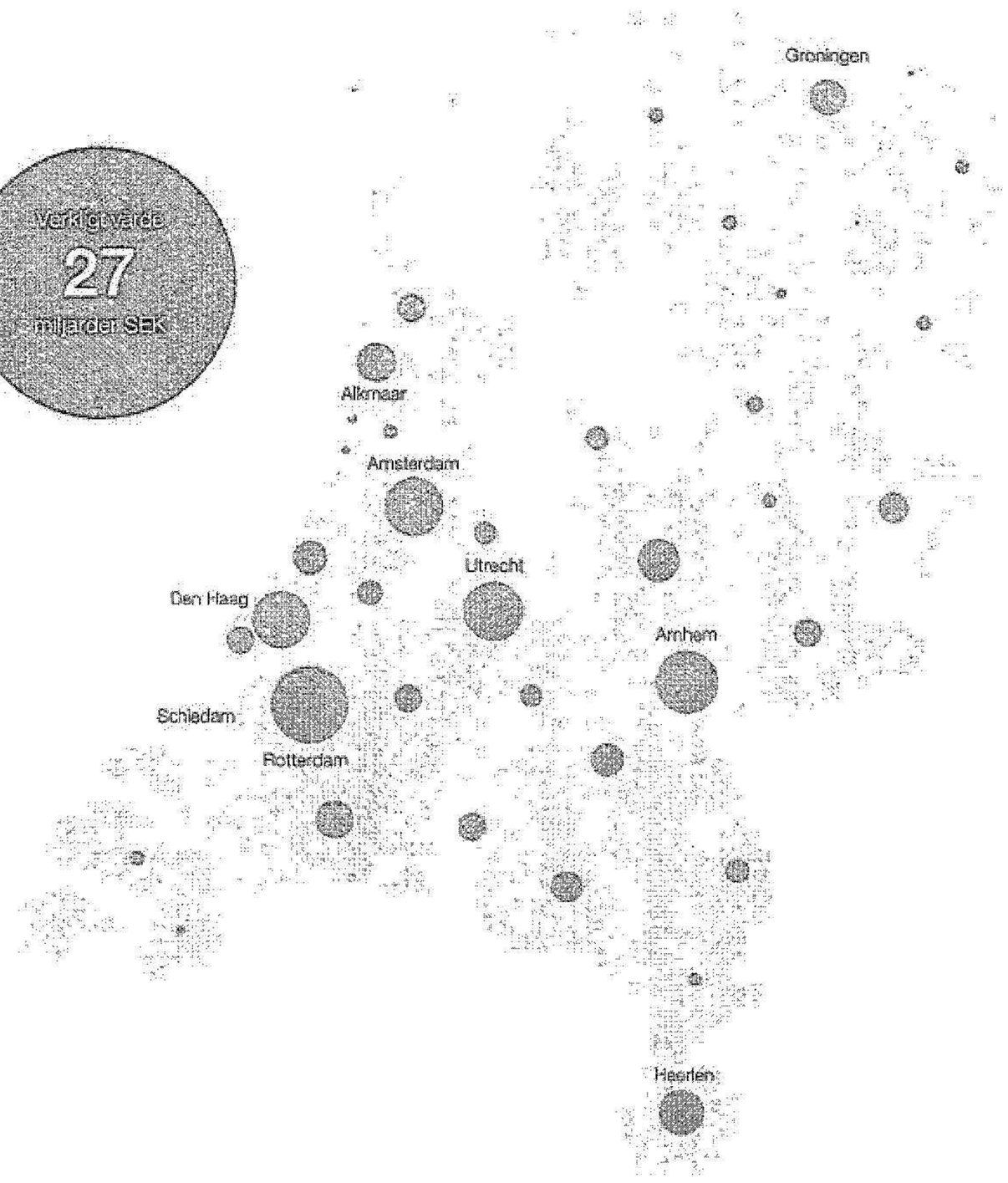
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7EAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304492

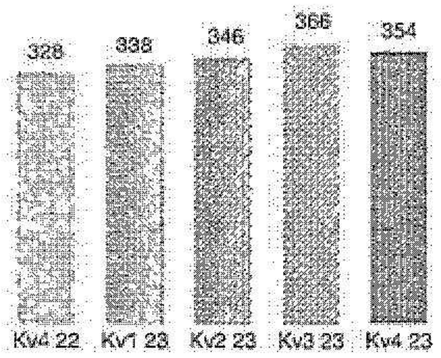
Nederländerna

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	354	366	328	1 404	1 242
Driftnetto	miljoner SEK	253	278	218	1 051	810
Överskottsgrad	%	71,6	76,0	66,5	74,8	65,3
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	4,6	4,1	4,9	4,6	3,7
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	27 337	28 181	30 048	27 337	30 048
Värdeförändring	miljoner SEK	-256	-143	-1 384	-3 659	-750
Investeringar	miljoner SEK	191	188	343	838	873
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	3,7	3,7	3,3	3,7	3,3
Förvärv	miljoner SEK	613	–	–	613	196
Avyttringar	miljoner SEK	-99	-82	-17	-251	-33

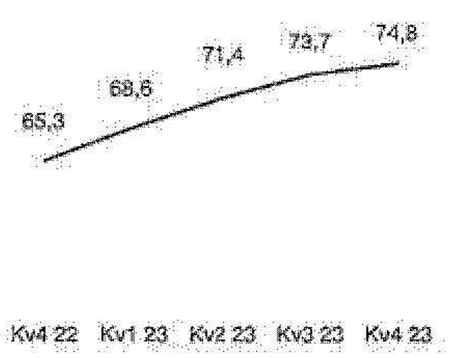
[1] *Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsantaganden i varje segment.*



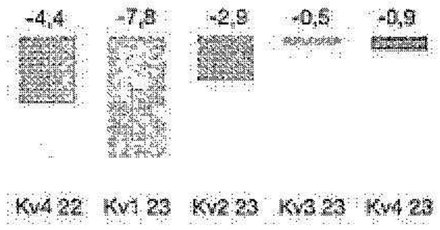
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%



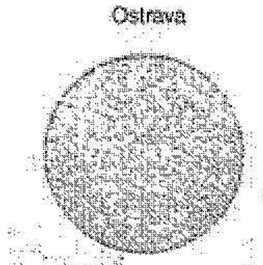
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7EAD9C24833ABF6AB0

ank=20240722:2024072304493

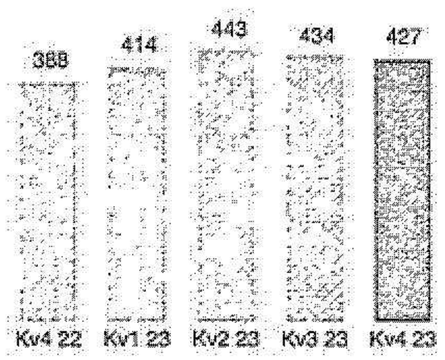
Tjeckien

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	427	434	388	1 718	1 382
Driftnetto	miljoner SEK	280	307	253	1 211	955
Överskottsgrad	%	65,5	70,9	65,3	70,5	69,1
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	9,0	10,1	12,6	12,5	9,1
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,0	96,4	97,1	96,8	96,9
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	25 185	25 509	23 443	25 185	23 443
Värdeförändring	miljoner SEK	678	400	51	1 704	2 372
Investeringar	miljoner SEK	239	210	314	773	784
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,7	4,7	4,6	4,7	4,6
Förvärv	miljoner SEK	–	–	–	–	–
Avyttringar	miljoner SEK	-12	-19	–	-38	-2

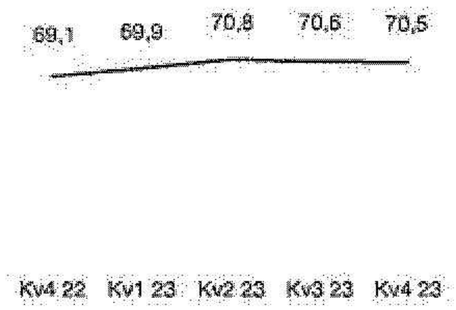
[1] Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsantaganden i varje segment.



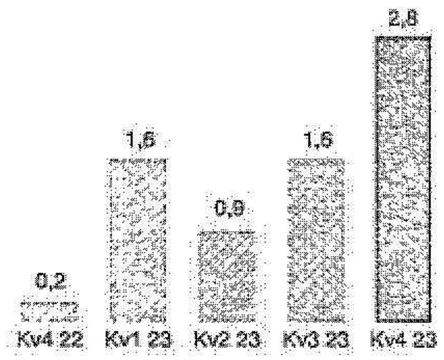
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FADC9C24838ABF6AB6

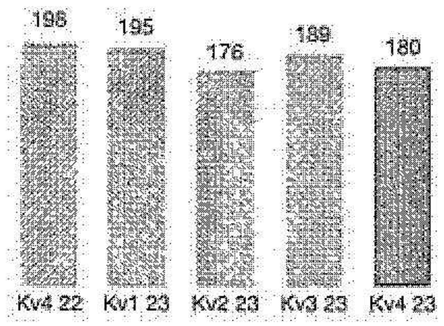
ank=20240722:2024072304494

Norge

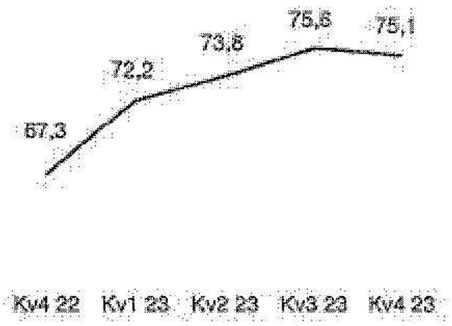
		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	180	189	198	741	758
Driftnetto	miljoner SEK	128	142	145	556	511
Överskottsgrad	%	70,8	74,9	73,0	75,1	67,3
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	7,6	6,3	8,4	7,3	8,2
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,6	99,6	99,4	99,5	98,1
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	17 109	18 170	20 338	17 109	20 338
Värdeförändring	miljoner SEK	-518	-464	-723	-275	254
Investeringar	miljoner SEK	-34	31	103	107	366
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	3,2	3,2	3,0	3,2	3,0
Förvärv	miljoner SEK	–	–	0	–	125
Avyttringar	miljoner SEK	–	-189	-108	-1 512	-113

[1] Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsantaganden i varje segment

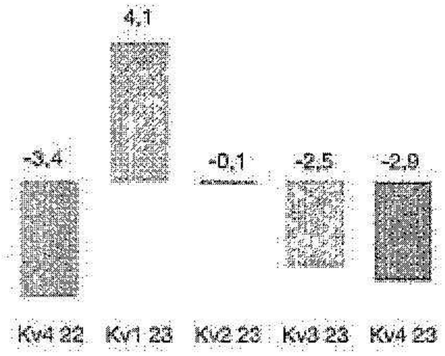
Hyresintäkter
miljoner SEK

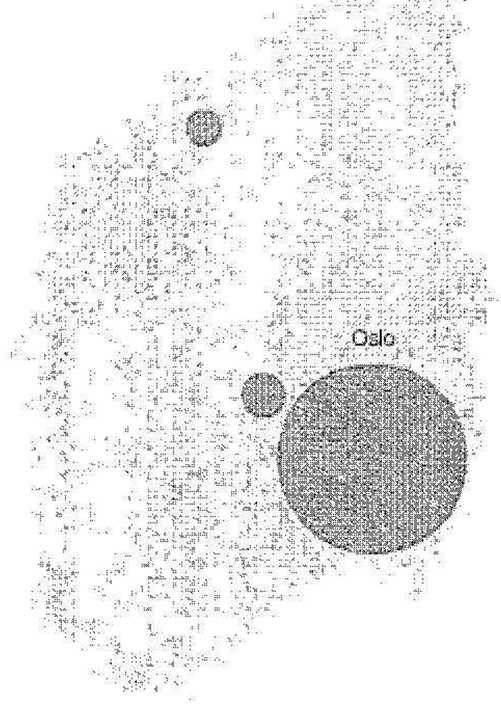


Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB6

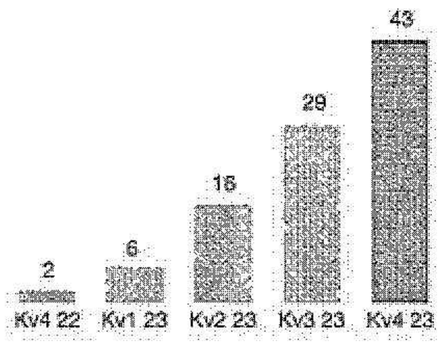
ank=20240722:2024072304495

Storbritannien

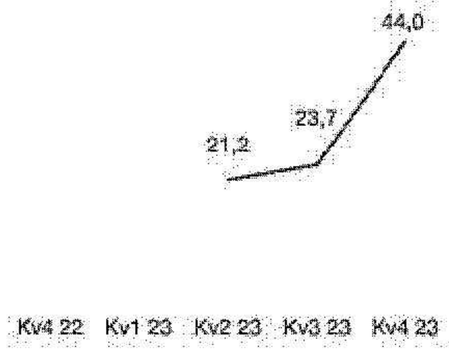
		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	43	29	2	95	8
Driftnetto	miljoner SEK	29	7	0	42	1
Överskottsgrad	%	67,4	23,7	N/A	44,0	N/A
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	5,3	5,1	N/A	3,6	N/A
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	94,7	83,2	100,0	87,7	99,2
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	4 305	4 268	2 854	4 305	2 854
Värdeförändring	miljoner SEK	-18	97	-33	367	131
Investeringar	miljoner SEK	210	293	464	1 070	1 381
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,5	4,4	4,6	4,5	4,6
Förvärv	miljoner SEK	–	–	–	–	268
Avyttringar	miljoner SEK	–	–	–	–	–

[1] *Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsantaganden i varje segment.*

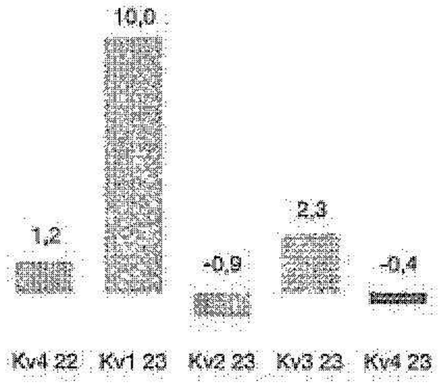
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%



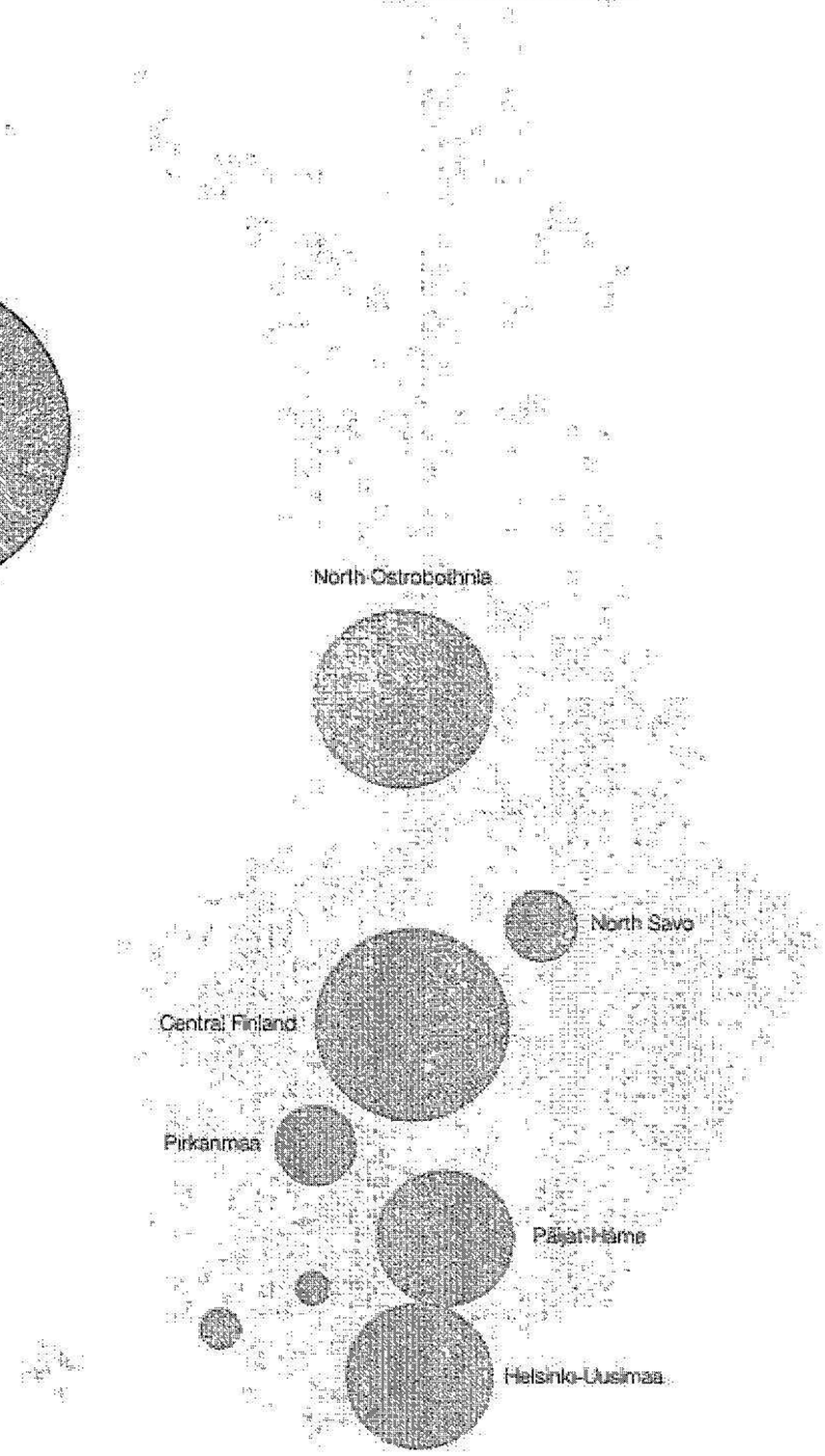
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304496

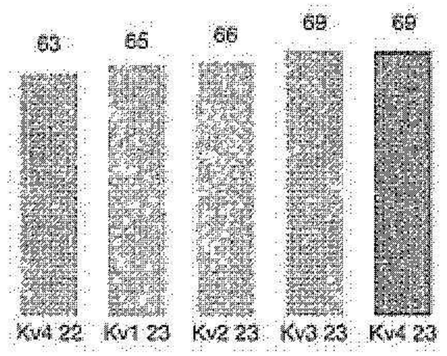
Finland

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	69	69	63	268	193
Driftnetto	miljoner SEK	31	34	24	125	93
Överskottsgrad	%	45,8	50,3	38,1	46,8	48,3
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	4,5	3,5	N/A	2,3	N/A
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	95,5	93,6	95,6	94,2	95,6
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	3 627	3 853	3 837	3 627	3 837
Värdeförändring	miljoner SEK	-154	-106	-46	-404	154
Investeringar	miljoner SEK	63	48	50	170	75
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,7	4,4	4,7	4,7	4,7
Förvärv	miljoner SEK	–	–	–	–	1 985
Avyttringar	miljoner SEK	–	–	–	–	–

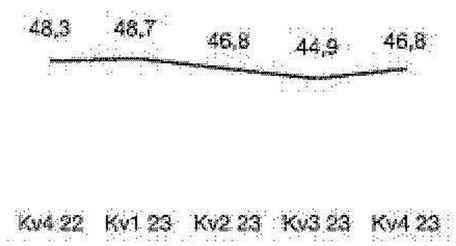
[1] *Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnes marknadsantaganden i varje segment.*



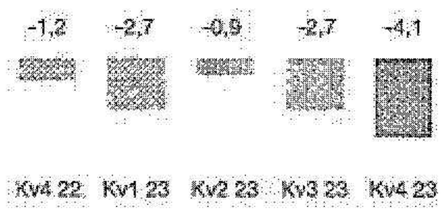
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%



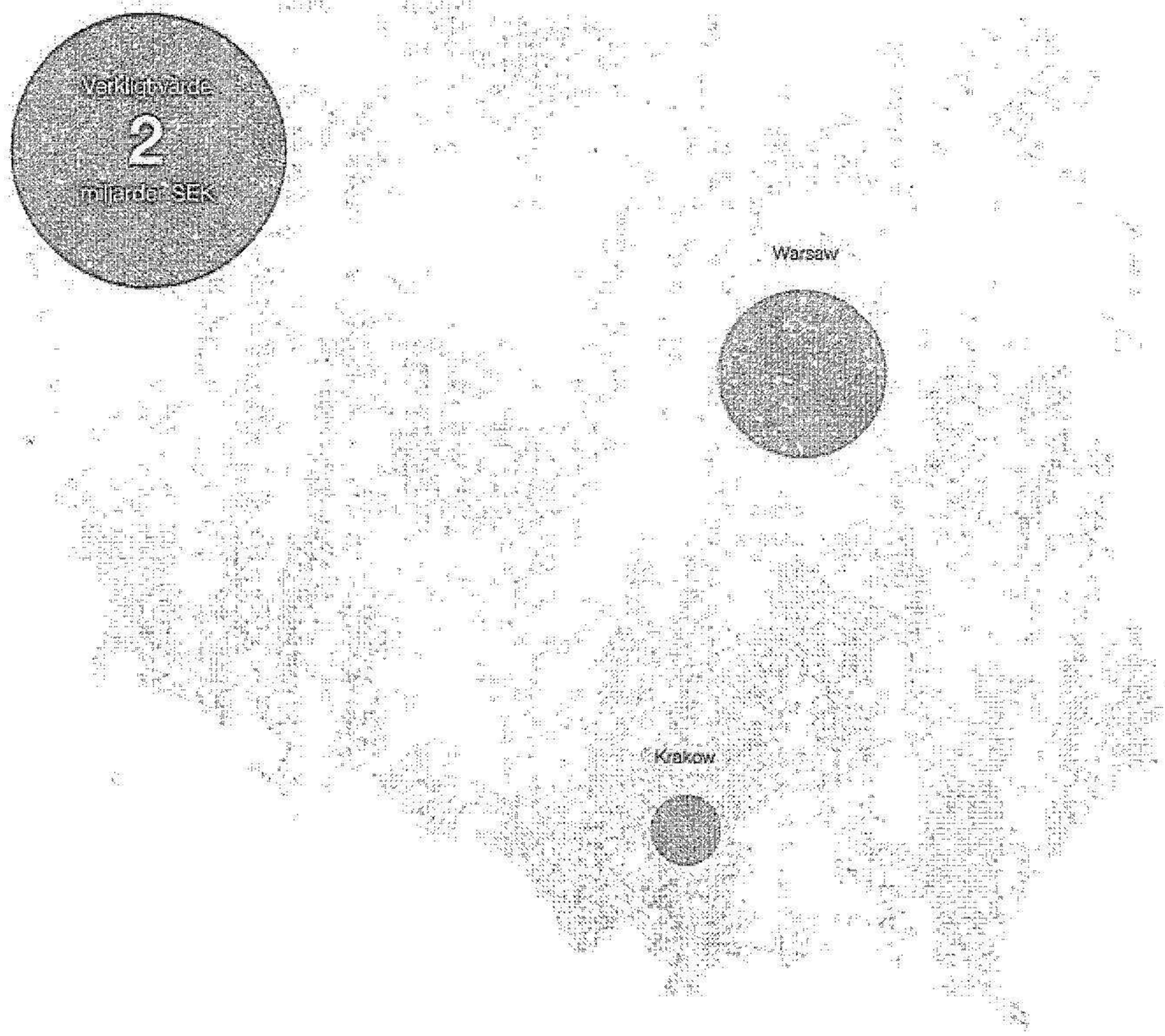
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722;2024072304497

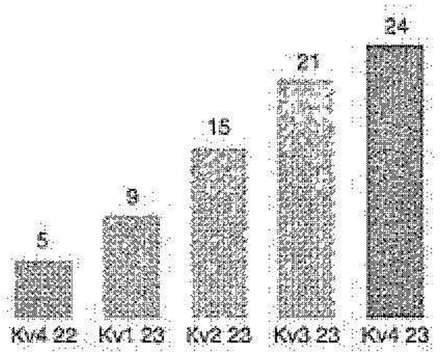
Polen

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	24	21	5	69	6
Driftnetto	miljoner SEK	15	12	-1	42	-9
Överskottsgrad	%	64,4	59,1	N/A	60,3	N/A
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,0	97,1	81,8	96,4	84,7
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	1 815	1 515	1 026	1 815	1 026
Värdeförändring	miljoner SEK	94	54	53	171	77
Investeringar	miljoner SEK	18	32	–	132	–
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	5,7	5,4	5,2	5,7	5,2
Förvärv	miljoner SEK	150	5	439	399	901
Avyttringar	miljoner SEK	–	–	–	–	–

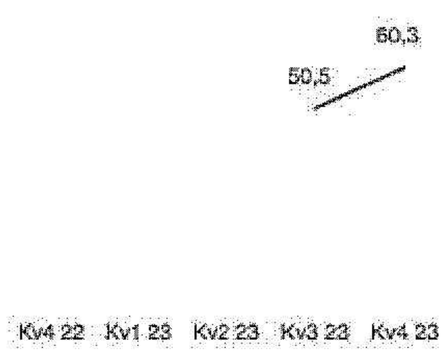
Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsantaganden i varje segment.



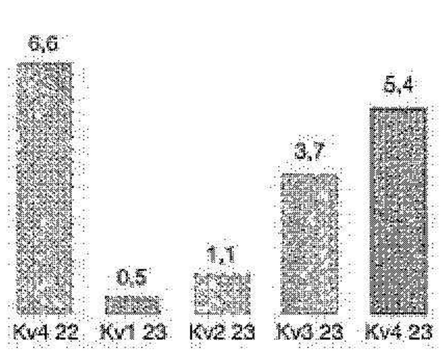
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB0

ank=20240722:2024072304498

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023 [1]	Kv1 2023 [1]	Kv4 2022 [1]
Hyresintäkter	3 845	3 812	3 707	3 610	3 387
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	431	389	414	516	386
Fastighetskostnader	-1 738	-1 546	-1 565	-1 784	-1 713
Driftsnetto	2 538	2 654	2 556	2 342	2 060
Centrala administrationskostnader	-211	-218	-218	-212	-229
Övriga rörelseintäkter	36	56	44	139	35
Övriga rörelsekostnader	-180	-96	-83	-89	-37
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	182	26	20	4	19
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	2 365	2 425	2 319	2 184	1 848
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-5 334	-4 924	-7 351	-13 521	-11 729
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	-8	18	-5	20	437
Driftsresultat	-2 977	-2 481	-5 037	-11 318	-9 444
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	715	-1 225	114	-447	-973
Nedskrivning av goodwill	–	–	–	-1 058	–
Ränteintäkter	162	115	8	39	208
Räntekostnader	-1 404	-1 334	-1 202	-999	-849
Valutakursdifferenser	3 023	1 308	-3 296	-617	-2 203
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-963	-19	257	-448	152
Övriga finansiella kostnader	-75	-71	-85	691	142
Resultat före skatt	-1 518	-3 707	-9 241	-14 157	-12 967
Inkomstskatt	260	-221	-247	-257	17
Uppskjuten skatt	-1 118	1 489	2 723	1 140	3 114
Periodens resultat	-2 376	-2 440	-6 765	-13 274	-9 836
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	-6 125	-3 331	7 246	783	5 106
Totalresultat	-8 502	-5 771	481	-12 491	-4 730
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-1 843	-1 944	-6 487	-12 727	-9 754
Innehav utan bestämmande inflytande	-534	-496	-278	-546	-81
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-7 910	-5 231	640	-11 976	-4 649
Innehav utan bestämmande inflytande	-591	-540	-159	-515	-81

[1] *Jämförelsetalen har justerats, se not 1.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24B38ABF6AB6

ank=20240722;2024072304499

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	31 december 2023	30 september 2023	30 juni 2023	31 mars 2023	31 december 2022
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	319 491	331 754	339 736	335 082	344 856
Immateriella anläggningstillgångar	18 674	19 022	19 204	18 760	19 693
Maskiner och inventarier	332	340	383	403	314
Investeringar i intressebolag och joint ventures	8 636	8 220	9 622	9 113	9 698
Finansiella derivatinstrument	34	509	759	699	836
Uppskjutna skattefordringar	800	1 223	1 293	919	982
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 444	3 028	3 435	3 484	3 703
Summa anläggningstillgångar	**351 411**	**364 097**	**374 430**	**368 458**	**380 082**
Exploateringsfastigheter	538	538	493	475	573
Hyres- och kundfordringar	227	467	188	410	359
Övriga omsättningstillgångar	863	2 383	2 247	1 173	4 867
Finansiella derivatinstrument	464	541	348	335	645
Förskottsbetalningar	1 146	1 369	1 511	1 501	1 416
Likvida medel	11 276	6 787	8 242	8 344	9 385
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	294	–	–	–	–
Summa omsättningstillgångar	**14 807**	**12 104**	**13 029**	**12 238**	**17 245**
SUMMA TILLGÅNGAR	**366 219**	**376 201**	**387 460**	**380 697**	**397 327**

miljoner SEK	31 december 2023	30 september 2023	30 juni 2023	31 mars 2023	31 december 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	**148 731**	**158 739**	**164 495**	**164 393**	**180 854**
Räntebärande skulder	171 650	179 163	178 174	170 920	171 119
Leasingskulder	1 091	1 133	1 335	1 330	1 331
Finansiella derivatinstrument	481	46	51	66	51
Uppskjutna skatteskulder	18 492	18 340	20 252	21 856	22 941
Övriga långfristiga finansiella skulder	1 614	1 705	1 645	1 571	2 700
Summa långfristiga skulder	**193 326**	**200 386**	**201 456**	**195 743**	**198 142**
Räntebärande skulder	19 601	10 314	14 861	13 697	11 572
Leasingskulder	85	91	109	113	84
Leverantörsskulder	798	434	509	615	833
Övriga skulder	1 017	3 504	3 365	2 703	3 008
Finansiella derivatinstrument	–	15	40	50	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 721	2 719	2 624	2 973	2 758
Summa kortfristiga skulder	**24 162**	**17 076**	**21 509**	**20 561**	**18 330**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**366 219**	**376 201**	**387 460**	**380 697**	**397 327**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8

ank=20240722:2024072304500

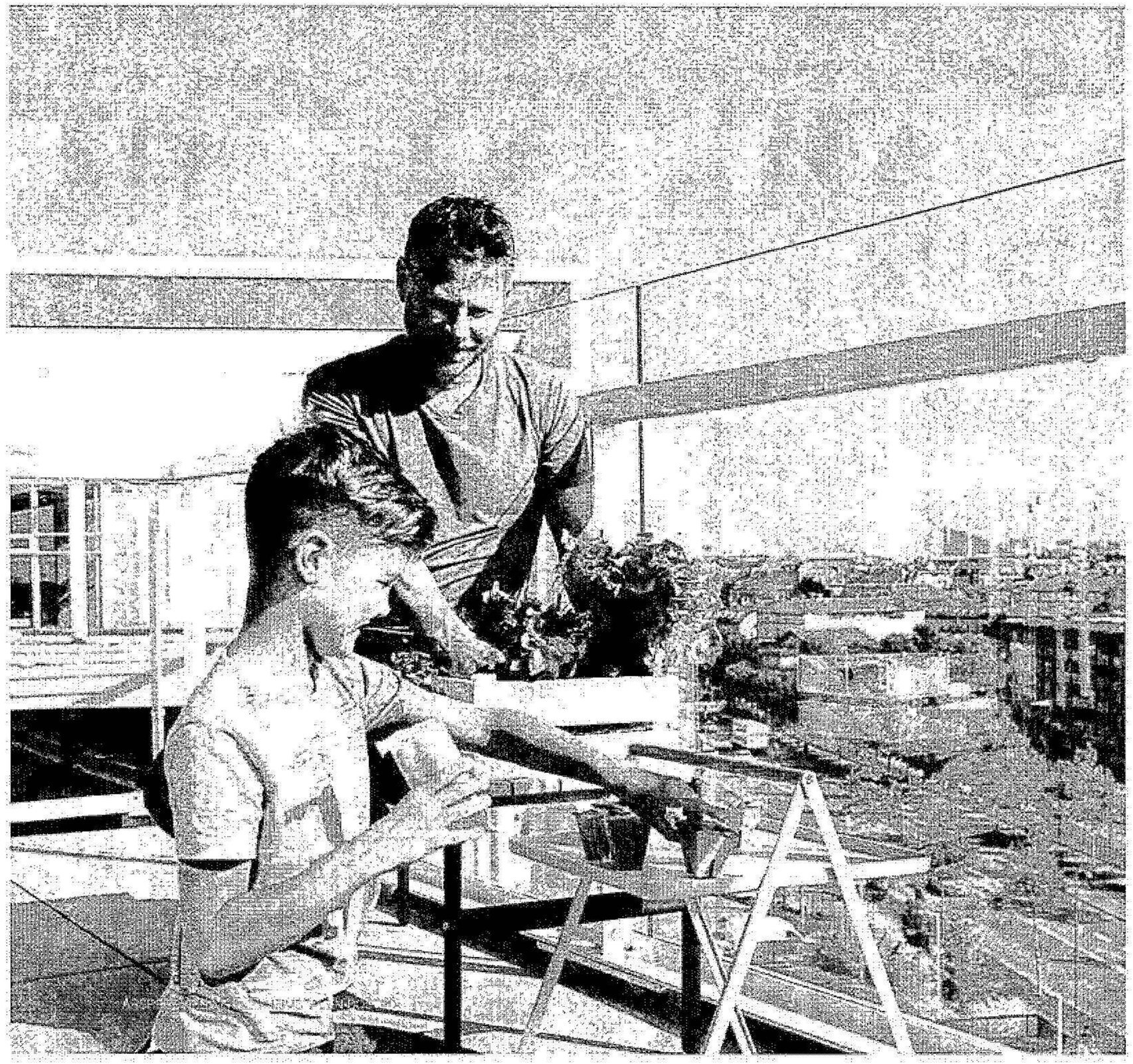
Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-1 518	-3 707	-9 241	-14 157	-12 967
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:					
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	5 334	4 924	7 351	13 521	11 729
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	8	-18	5	-20	-437
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	963	19	-257	448	-150
Ränteintäkter	-162	-115	-8	-39	-208
Räntekostnader	1 404	1 334	1 202	999	849
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-7	1 225	-114	447	1 443
Övriga justeringar	-3 156	-1 325	3 336	832	2 243
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fodringar	386	271	-787	-163	-1 810
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	-783	-265	8	18	2 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 760	2 342	1 494	1 887	2 909
Betald ränta uppgår till	-1 378	-1 405	-1 129	-968	-757
Erhållen ränta uppgår till	162	115	18	29	318
Betald inkomstskatt	3	-518	128	-612	-183
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	547	534	511	335	2 286

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022
Investeringsverksamheten					
Rörelseförvärv, netto efter likvida medel	–	–	–	–	-156
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-900	80	-143	-1 169	-3 970
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter	-2 029	-2 007	-1 918	-2 009	-2 626
Försäljning av förvaltningsfastigheter	900	261	35	1 487	126
Erlagd handpenning för avtalade förvärv	320	–	-298	298	-177
Förvärv av maskiner och inventarier	-25	-3	-13	-22	–
Förvärv av mjukvara	-62	–	–	–	–
Investeringar i intressebolag och joint ventures	37	184	226	264	-108
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	-839	275	-10	31	2
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-2 597	-1 190	-2 120	-1 122	-6 910
Finansieringsverksamheten					
Upptagna räntebärande skulder	11 295	8 313	2 736	12 919	17 501
Återbetalning av räntebärande skulder	-3 514	-9 186	-1 214	-11 670	-8 530
Utbetalad utdelning	-1 526	–	–	-4 325	–
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande	398	-12	–	3 550	–
Likvid från nyemission	–	–	–	920	750
Återköp av hybridobligationer	–	–	–	-58	-317
Återbetalningar på hybridobligationer	–	–	-350	-491	-10
Avveckling av finansiella instrument	–	–	176	–	2
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	-40	71	-74	-1 093	-162
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	6 613	-814	1 274	-247	9 234
Nettoförändringar i likvida medel	4 563	-1 471	-336	-1 033	4 610
Likvida medel vid periodens början	6 787	8 242	8 344	9 385	4 671
Valutakursförändring i likvida medel	-74	16	234	-8	104
Likvida medel vid periodens slut	11 276	6 787	8 242	8 344	9 385

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24930ABF6AB8

ank=20240722;2024072304501



Hållbarhets-rapport 2023

Om hållbarhetsredovisningen	123
Rapporteringsprinciper	124
EU-taxonomin	127
GRI Index	131
TCFD Index	134
Väsentliga områden	135
Miljö	139
Energi	140
Vatten	144
Klimatpåverkan	146
Biologisk mångfald	153
Avfall	155
Socialt ansvar	157
Anställningar	158
Hälsa och Säkerhet i Arbetet	162
Mänskliga rättigheter	165
Lokalsamhälle	168
Bolagsstyrning	174
Anti-korruption	175
Ekonomiskt Resultat	177
Skatt	179
Tabellindex	181

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

Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304502

Om hållbarhetsredovisningen

Heimstaden Bostad redovisar årligen sitt hållbarhetsarbete i linje med Global Reporting Initiative (GRI) Universal Standards, årsredovisningslagen kapitel 6 paragraf 11 och EU:s taxonomiförordning. Vi har identifierat de mest väsentliga områdena som är avgörande för vårt bolag, våra intressenter, människor och planeten. GRI-index finns på sidorna 131–133 och index gällande den lagstadgade hållbarhetsredovisningen finns på sidan 134. I några fall har information som GRI-ramverket kräver inte kunnat redovisas och i dessa fall framgår undantagen av GRI-index.

Detta är Heimstaden Bostads sjunde hållbarhetsredovisning och den femte som är sammanställd enligt GRI. Den omfattar räkenskapsåret 2023 och är tillgänglig på svenska och engelska via heimstadenbostad.com. Den föregående rapporten, som täckte räkenskapsåret 2022, publicerades den 24 februari 2023. Huvudansvarig för hållbarhetsrapporten är Katarina Skalare, Chief Sustainability Officer.

Ändringar i rapporten

I år har vi uppdaterat strukturen på vår hållbarhetsredovisning för att spegla den rapporteringsstruktur (ESG) för väsentliga områden som krävs av CSRD.

Detta är första året då Biologisk mångfald är en del av rapporten. Vi förstår behovet av att stoppa förlusten av biologisk mångfald. Även om våra nybyggnationsprojekt kan vara begränsade, har vi satt upp mål för att ersätta och förbättra biologisk mångfald motsvarande den gröna eller obebyggda marken som påverkas.

En uppdaterad bedömning har gjorts för EU-taxonomin i enlighet med de nya kraven, vilket innebär att vi har bedömt huruvida ekonomiska aktiviteter for de fyra nya miljömålen kan vara tillämpliga. Enligt bedömningen har vi tillämpliga ekonomiska aktiviteter inom målen begränsningar av klimatförändringar, anpassning till klimatförändringarna och cirkulär ekonomi. I år rapporterar vi endast förenlighet gällande målet begränsningar av klimatförändringarna.

Klimatrelaterade uppgifter

När det gäller klimatrelaterade uppgifter följer vi rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), som presenteras på sidan 134. Vi lämnar årligen vår omfattande klimatrapport till CDP[1]. Heimstaden Bostads senaste CDP-rapport över räkenskapsåret 2022 erhöll betyget B

UN Global Compact

År 2019 skrev Heimstaden AB under UN Global Compact och åtog sig att följa de tio principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och anti-korruption. Åtagandet gäller även Heimstaden Bostad. I GRI-index finns hänvisningar till var informationen är presenterad i redovisningen.

[1] *CDP - icke-vinstdrivande organisation och klimatrapporteringssystem*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304503

ARBREDSMILJÖ HEIMSTADEN BOSTAD

Rapporteringsprinciper

Omfattning och avgränsningar

För detaljerad information om varje hållbarhetsområde, inklusive dess påverkan på ekonomi, miljö och människor, åtgärder som vidtagits, och uppföljning och utvärdering av mål, se hållbarhetsnoterna på sidorna 135–160.

Uppgifter om medarbetare omfattar medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB. Även om Heimstaden Bostad inte äger fastigheter på Island, inkluderade tidigare års rapportering personaldata även för den isländska portföljen. På grund av avyttring av den isländks portföljen under 2023 rapporteras data om anställda, som refererar till Island, som 0.

Denna rapport täcker endast energi och vatten som köpts av Heimstaden Bostad; vi har inte tillgång till energi- och vattendata där våra kunder har egna avtal avseende energi eller vatten.

Datainsamling och konsolidering

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

Uppgifter om medarbetare

Vårt koncernövergripande HR-system, ligger till grund för all data rörande våra medarbetare. I denna redovisning baseras data på den sista dagen i rapporteringsperioden, om inget annat anges. De nyckeltal som avser medarbetare och som presenteras i redovisningen redovisas i enlighet med GRI och baseras på antalet medarbetare (Headcount-principen).

Utöver våra medarbetare redovisar vi också för arbetstagare som inte är anställda, i enlighet med GRI Standards Disclosure 2-8. Rapporteringen av den årliga totala ersättningskvoten, i linje med GRI-standarderna, täcker fast anställda som rapporteras enligt Disclosure 2-7. Lönesatser per fulltidsanställd (FTE) används för varje deltidsanställd och baseras på grundlön.

Nytt för i år är att vi rapporterar om löneskillnader mellan könen samt könsfördelning i styrelse, koncernledning, ländernas ledningsgrupper och för samtliga chefer och anställda, samt socialt inkluderande jobb.

2023 har vi implementerat ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar, som ersatt vårt tidigare verktyg.

Hälsa och säkerhetsdata

Uppgifter om hälsa och säkerhet omfattar anställda i Heimstaden Bostad och Heimstaden AB och avser olyckor och incidenter som inträffade under rapporteringsåret.

Lokalsamhälle

Inkluderande jobb som rapporteras inkluderar socialt inkluderande jobb och ungdomsjobb. 2023 är första året vi rapporterar socialt inkluderande jobb. Ungdomsjobb kallades tidigare anställning för personer under 25 år. Definitionen är densamma, men vi rapporterar nu alla anställda <25 år, istället för som tidigare de som anställts under rapporteringsåret.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

ank=20240722:2024072304504

Energidata

Energidata samlas in lokalt i varje land via olika system och konsolideras i ett koncernövergripande system för både årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen. Det varierar från land till land vem som står för energiavtalet i lägenheterna; Heimstaden Bostad, hyresgästen eller en bostadsrättsförening. Detta påverkar hur mycket energi Heimstaden Bostad köper i varje land. I tabellen nedan finns en översikt över vem som har energiavtalet i lägenheterna i respektive land.

Vi använder omvandlingsfaktorer från våra lokala energileverantörer för att omvandla liter olja och kubikmeter naturgas till MWh. För att beräkna klimatpåverkan från fjärrvärme använder vi oss av utsläppsfaktorer från lokala energileverantörer.

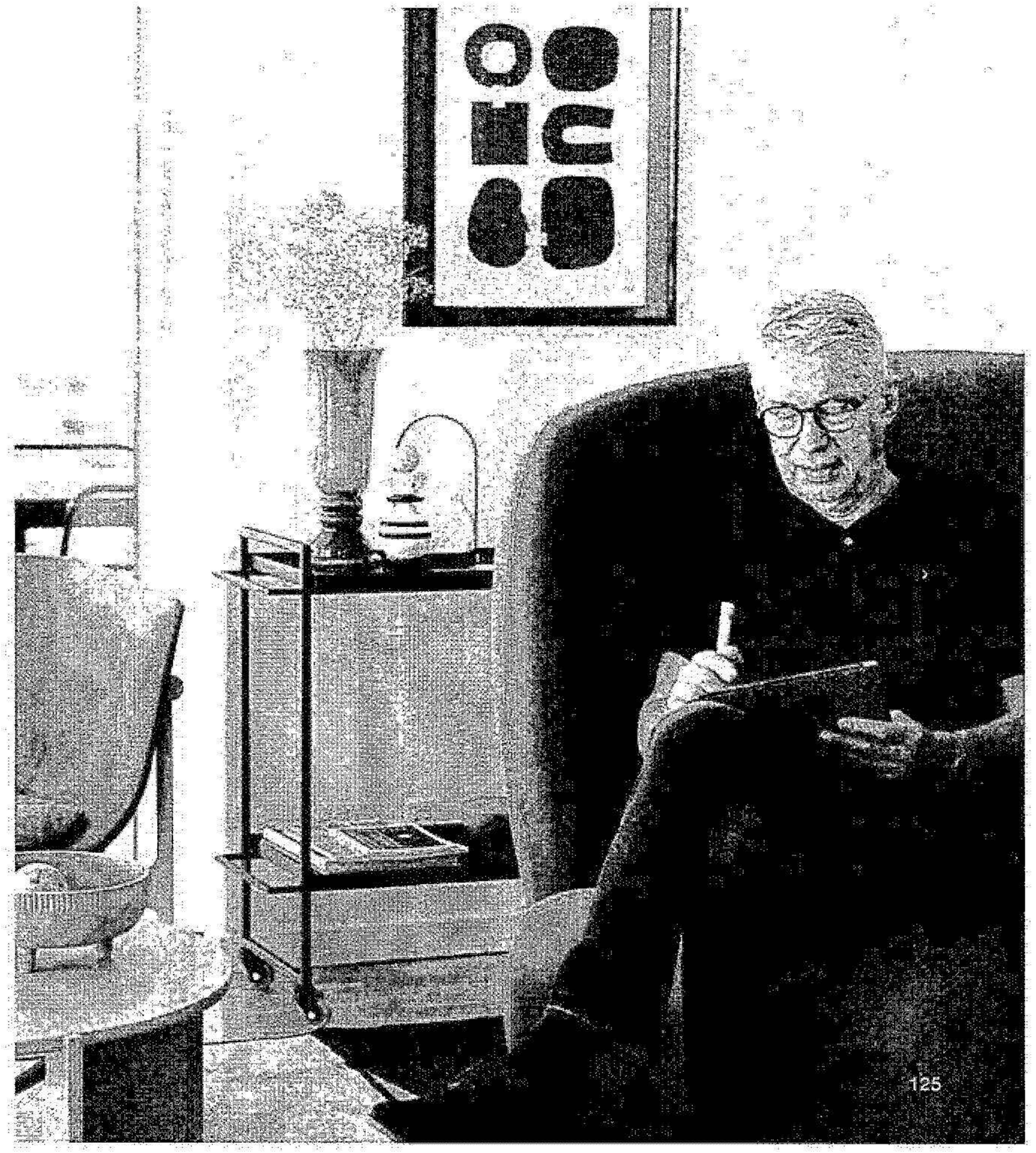
Översikt över energiavtal

	Uppvärmning i hyresgästutrymme		El i hyresgästutrymme	
Länder	Andel av kvm där Heimstaden Bostad har energiavtalet	Andel av kvm där hyresgästen har energiavtalet	Andel av kvm där Heimstaden Bostad har elavtalet	Andel av kvm där hyresgästen har elavtalet
Sverige	99%	1%	0%	100%
Norge	50%	50%	33%	67%
Danmark	44%	55%	37%	63%
Nederländerna	7%	93%	1%	99%
Tyskland	85%	15%	0%	100%
Tjeckien	85%	15%	0%	100%
Finland	26%	74%	99%	1%
Storbritannien	100%	0%	3%	97%
Polen	0%	100%	0%	100%
Heimstaden Bostad	**73%**	**27%**	**8%**	**92%**

Om de faktiska uppgifterna för energianvändningen inte fanns tillgängliga från leverantören när årsrapporten sammanställdes, har estimat av den saknade energiförbrukningen använts. För Tjeckien har vi uppskattat 100% av elförbrukningen, medan vi för Tyskland och Danmark har uppskattat en del av deras data rörande värme och el. Uppskattningarna baseras på lokal expertis i varje land, med hjälp av energideklarationer och/eller den bästa tillgängliga statistiken.

Värme

Energianvändning för uppvärmning köps ofta in av Heimstaden Bostad och ingår därför i rapporteringen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien, Danmark, Polen och Finland. Värme som produceras med värmepumpar rapporteras under el. I Nederländerna och Storbritannien har våra kunder vanligtvis egna energiavtal, därför saknar vi tillgång till sådana uppgifter för de flesta fastigheter i dessa länder. Av den anledningen omfattar vår rapportering uppvärmningsdata för en begränsad del av våra fastigheter i Nederländerna och Storbritannien. Se tabellen ovan för mer detaljerad information.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722;2024072304505

El
Till största del omfattar denna rapport el som används i de gemensamma utrymmena av en byggnad, medan el som används i lägenheterna endast omfattas i mindre utsträckning, eftersom att våra kunder oftast har egna kontrakt med energileverantörerna.

Energideklarationer (Energy Perfofmance Certificates, EPC)
Data avseende energideklarationer samlas in i samtliga länder där Heimstaden Bostad bedriver verksamhet. I de länder som inte har någon motsvarande standard för energideklaration uppskattar Heimstaden Bostad energiklass med metoder som motsvarar dem i andra europeiska länder. Standarderna för energideklarationer och dess klassningssystem skiljer sig mycket mellan de nio länder där Heimstaden Bostad äger fastigheter. Detta skapar utmaningar i att jämföra energiklasserna mellan länderna och i att sammanställa en översikt över Heimstaden Bostads totala energiprestanda i förhållande till energiklasser. En detaljerad översikt över energiklasserna per land finns i tabellen "Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och energiklass per andel av totala kvadratmeter" på sidan 143.

Växthusgaser
Uppgifter om växthusgaser samlas in, beräknas och rapporteras i enlighet med GHG-protokollets metod Financial control approach. Våra redovisade Scope 1-utsläpp kommer från förbränning av bränsle, där Heimstaden har kontrakt med energileverantören för uppvärmning, från läckage av köldmedier och från bränsle som används i företagsägda och leasade servicebilar. Våra rapporterade Scope 2-utsläpp kommer från inköpt värme, kyla och el i våra fastigheter, där Heimstaden har energikontraktet. Våra rapporterade Scope 3-utsläpp omfattar alla kategorier som är tillämpliga på Heimstaden Bostads organisation. För scope 3-utsläpp redovisar vi kategori 13 (hyresgästens energianvändning exklusive hyresgästens avfall), som är en av våra främsta scope 3-kategorier. Kategori 13 inom Scope 3, baserat på FY 2022 siffror, motsvarar cirka 34,7% av våra totala Scope 3-utsläpp under rapporteringsåret och är en väsentlig del av denna uppföljning för att följa upp framstegen mot våra mål. Vi har ett mål för våra leverantörer (en del av vårt SBTi-godkända klimatmål) kopplat till kategori 1, vilken är den andra stora kategorin inom Scope 3. I detta fall redovisar vi dock andelen spend från leverantörer med vetenskapsbaserade mål. Data för övriga Scope 3 kategorier avseende 2023 är ännu inte tillgänglig eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1–Q2 2024. För mer information, se tabellen för Science-Based Climate Target. Scope 3-utsläppen omfattar inte nya förvärv som gjorts under rapporteringsåret. För mer information om Scope 1–3-utsläppen, se hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidan 152. Vi använder inte klimatkompensation för att nå våra klimatmål, i stället fokuserar vi på att investera i åtgärder som ska minska våra utslapp.

Gaser som ingår i våra beräkningar är främst CO_2e och CH_4, men kan även inkludera köldmedier eller CH2 och N_2O som används vid produktion av fjärrvärme. Vi får emissionsfaktorerna för el (market based) och fjärrvärme (både market based och location based) från våra energileverantörer. Den källa vi anvander för emissionsfaktorerna för location based el är International Energy Agency (IEA), medan vi använder faktorer från de svenska organisationerna Energiföretagen och Hagainitiativet för naturgas och olja. Vardena för global uppvärmningspotential (GWP) från IPCC:s femte utvärderingsrapport används för köldmedier.

Leverantörsdata
Det finns inga betydande förandringar i leverantörsled eller i relationen med leverantörer, inklusive val och uppsägning av leverantörer.

Vatten
Uppgifter om vattenförbrukning samlas in på regelbunden basis. Rapporteringen omfattar inte den fullständiga vattenförbrukningen från våra danska fastigheter. Vi implementerar för närvarande nya processer för att samla in detta under de kommande åren. All vattenförbrukning för Tjeckien uppskattas baserat på föregående års förbrukning. För Tyskland och Storbritannien är en del av vattendata uppskattad.

Skatt
Denna rapport innehåller vår land-för-land-rapportering om skatt och baseras på senast rapporterade siffror från 2022.

Avfall
Avfall som genereras av våra kunder beräknas utifrån antalet kunder. Rapporteringen baseras på siffror avseende 2022, då detta är en del av de data som samlas in för vår Scope 3-rapportering. Data för Scope 3, avseende 2023, är inte tillgänglig ännu då kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1-Q2 2024.

Jämförbarhet
Heimstaden Bostads nyckeltal för energi, växthusgasutsläpp och vatten baseras på data från jämförbara fastigheter, vilket kräver ett helt års rapporterade data för energi, utsläpp eller vattenanvändning för rapporteringsåret. Energi, vatten och utsläpp från nya fastighetsförvärv och avyttringar under rapporteringsåret kommer att inkluderas i absoluta tal när data är tillgängliga.

Omräkningar
För varje förvärv och avyttring kan Heimstaden Bostads totala växthusgasutsläpp förändras. Heimstaden Bostad har antagit 2020 som basår och utvecklat principer för omräkning av basåret i linje med GHG-protokollet. Omräkningar av basåret är nödvändiga för att möjliggöra jämförelse av utsläpp och för att följa utvecklingen på jämförbar basis under en längre period. För att vara transparent redovisar vi både de ursprungliga och de omräknade siffrorna.

Definitioner
Jämförbara fastigheter: Fastigheter med ett helt års energi- och vattendata, där Heimstaden Bostad AB har energi- och vattenkontrakt.

Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro: Olyckor på arbetet som resulterar i sjukskrivning. Dödsfall ingår inte i denna sammanställning.

Arbetsrelaterade skador: Incidenter på arbetet som resulterar i en skada, men inte sjukskrivning.

Ungdomsjobb: Anställning för personer under 25 år.

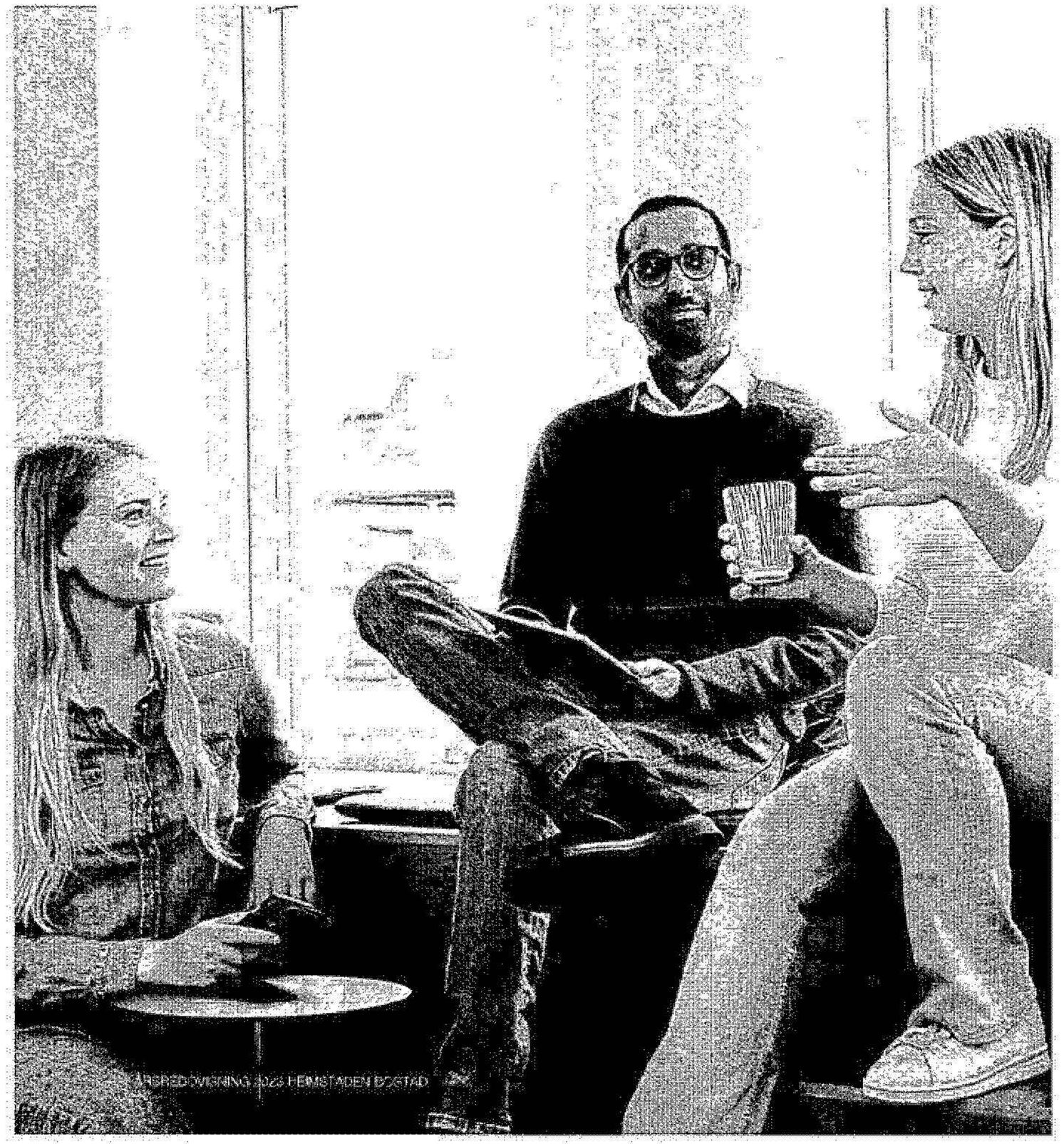
Socialt inkluderande jobb: Anställning för personer som står långt från arbetsmarknaden, till exempel nyanlända invandrare, långtidsarbetslösa, eller personer med funktionsnedsättningar.

Sociala kontrakt: Hyreskontrakt i samarbete med lokala myndigheter eller tredje partsorganisationer som specifikt riktar sig till utsatta personer som står långt från bostadsmarknaden, till exempel hemlösa, nyanlända invandrare eller personer med funktionsnedsättningar.

Affordable housing-kontrakt: Kontrakt där maximal hyra samt inkomstnivå för hyresgästen regleras av myndigheterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB0

ank=20240722;2024072304506



EU:s taxonomiförordning

Att rapportera enligt EU:s taxonomiförordning (EU-taxonomin) är utmanande sett till dess dynamiska och omfattande natur. Ramverket kräver en god förståelse för förändrade kriterier och ett proaktivt angreppssätt för god efterlevnad. Effektiv rapportering kräver transparent kommunikation, både internt och externt, samt ett åtagande att anpassa metoder i takt med uppdateringar. Heimstaden Bostad har ett engagemang i att förbättra kvaliteten på rapporteringen och att kontinuerligt bygga upp vår organisatoriska kapacitet för att rapportera i enlighet med EU-Taxonomin.

Heimstaden's koncernfunktion övervakar rapporteringsprocessen avseende EU-taxonomin samt tillhandahåller rapporteringsmallar och utbildning till samtliga länders organisationer. Landsorganisationerna rapporterar sin andel av omsättning, kapitalutgifter (CapEx) och driftsutgifter (OpEx) från taxonomiföreniga aktiviteter.

Koncernfunktionen ansvarar för tolkningar av EU-Taxonomin för hela Heimstaden Bostad, fattar policybeslut samt stöttar vid genomförande av klimatriskanalyser. Externa konsulter bistår i denna process.

Sedan 2021 när Heimstaden Bostad började rapportera på EU-taxonomin fastställdes det att 100% av omsattningen, CapEx och OpEx var tillämpliga, det vill säga omfattas av taxonomin. Detta är fortfarande slutsatsen av 2023 års siffror. EU-kommissionen publicerade nya delegerade akter i juni 2023 med de fyra övriga miljömålen. Dessa har beaktats för årets rapportering och slutsatsen är att Heimstaden Bostad även är tillämplig för miljömålet cirkulär ekonomi där aktiviteter inom fastighetssektorn går att finna.

Pågående arbete under 2023 har involverat utvärdering av förenlighet med Miljömål 1 och 2. Utmaningar kvarstår i att erhålla bekräftelser från leverantörer på att de är förenliga med Taxonomin. Heimstaden Bostad tillämpar försiktighetsprincipen vilken potentiellt kan resultera i något konservativa siffror när det kommer till rapportering på taxonomiförenlighet. Alla rapporterade fastigheter har bedömts baserat på de tekniska granskningskriterierna i miljömålet för att begränsa klimatförändringarna.

Heimstaden Bostad träffas av följande aktiviteter och miljömål[1]:

- CCM+CCA 7.1 / CE 3.1 – Uppförande av nya byggnader
- CCM+CCA 7.2 / CE 3.2 - Renovering av byggnader
- CCM+CCA - 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- CCM+CCA - 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)
- CCM+CCA - 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- CCM+CCA - 7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
- CCM+CCA - 7.7 Förvärv och ägande av byggnader
- CCM 9.3 - Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda

[1] *CCM = Climate change mitigation (Sv. Begränsning av klimatförändringar), CCA = Climate change adaptation (Sv. Anpassning till klimatförändringar) och CE = Circular economy (Sv. Cirkulär ekonomi)*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

ank=20240722;2024072304507

Eftersom Heimstaden Bostads ekonomiska aktiviteter består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter är aktivitet 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader" den ekonomiska aktivitet inom taxonomin som är mest aktuell när det gäller omsättning. Omsättning innefattar hyresintäkter och serviceintäkter från förvaltningsfastigheterna. I viss utsträckning säljer Heimstaden Bostad också fastigheter. Vinster från försäljning av förvaltningsfastigheter rapporteras inte som en del av omsättningen för 2023. Heimstaden Bostad tillämpar istället principen att vinst allokeras till CapEx aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader. Heimstaden Bostad har även förvaltningsfastigheter under uppförande för eget bruk: detta skulle kunna betraktas som 7.1, men efter ytterligare vägledning från EPRA (European Public Real Estate Association) och EU-kommissionen har Heimstaden Bostad beslutat att redovisa dessa aktiviteter under 7.7. För mer information om detta, se avsnittet Tolkning av nybyggnationer som är tillämpliga i Taxonomin (7.1 eller 7.7) nedan. Aktiviteterna 7.1–7.7 och 9.3 har identifierats i kartläggningen av vad som är tillämpbart och förenligt med taxonomiförordningen inom nyckeltalen för CapEx och OpEx. Heimstaden Bostad har inga aktiviteter relaterade till gas- och kärnkraftsverksamhet.

För KPI avseende omsättning har Heimstaden Bostad tillämpliga och förenliga aktiviteter relaterade till aktivitet 7.7 begränsning av klimatförändringar. För några av de investeringar som gjorts under året, innehar Heimstaden Bostad investeringar relaterade till miljömål 2, och koncernen kommer att fortsätta att undersöka förenligt med CCA under det kommande året. Liksom föregående år ser Heimstaden Bostad fortfarande mål 1, begränsning av klimatförändringar, som det främsta målet att bidra till.

Analys av utfallet

Sammanfattningsvis kan vi fastslå att 16% av vår omsättning för 2023 är förenlig med taxonomiförordningen. Av årets CapEx och OpEx är 27% (11%) respektive 3% (4%) förenlig. Se sidorna 189–193 för fullständiga tabeller över nyckeltalen omsättning, CapEx, OpEx och kartläggningen av gas- och kärnkraftsverksamhet.

Att omkring 15% av omsättningen är förenlig, indikerar generellt att Heimstaden Bostads fastighetsportfölj har samma andel förenlig omsättning som fastighetsmarknaden generellt, utifrån definitionen av de tekniska granskningskriterierna (topp 15% i PED i förhållande till jämförbart byggnadsbestånd). Andelen förenlig CapEx indikerar att Heimstaden Bostad gör investeringar för att förbättra energieffektiviteten i delar av byggnadsbeståndet. Heimstaden Bostad bedömer att andelen förenlighet med Taxonomin kommer att ligga stabilt under de kommande åren och även att Heimstaden Bostad kommer att kunna säkerställa en ökad andel av CapEx och OpEx i linje med Taxonomin när det gäller investeringar kopplat till "Kategori C"-investeringar.

Genom att jämföra 2023 års utfall med 2022, är omsättning och driftskostnader i linje med föregående år. Andelen förenlig CapEx har ökat från 11% till 27%, vilket Heimstaden Bostad anser är rimligt tack vare vår klimatfärdplan och aktiva arbete med att bygga intern kunskap om taxonomins kriterier, såväl som förmågan att implementera dem i våra krav på leverantörer.

Summering av taxonomitillämpliga och taxonomiförenliga aktiviteter

	Tillämplighet i %		Förenlighet i %	
	2023	2022	2023	2022
Omsättning[1]	100	100	16	16
CapEx	100	100	27	11
OpEx	100	100	3	4

[1] *Den här siffran visar andelen taxonomiförenlig omsättning. Det vill säga fastigheter klassade med EPC A och fastigheter som tillhör topp 15% av de bästa energipresterande byggnaderna (PED) i det nationella byggnadsbeståndet. Heimstaden Bostad verkar dock i flera länder där gränsvärdet på 15% ännu inte är definierat. Detta talar för att siffran för förenlig omsättning för Heimstaden Bostad kan komma att öka när tröskelvärdet är definierat på alla marknader.*

Bedömning av hur våra ekonomiska aktiviteter är tillämpliga eller förenliga med Taxonomin

All tillämplig omsättning, CapEx och OpEx har bedömts utifrån de tekniska granskningskriterierna inom respektive ekonomisk aktivitet för miljömål 1. För den andel förenlig omsättning som i 2023 består av endast 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, så har samtliga fastigheter först utvärderats utifrån väsentligt bidrag.

För att utvärdera väsentligt bidrag till miljömål 1 har Heimstaden Bostad tagit fram metoder för att utvärdera fastigheterna utifrån kritenet topp 15% där det varit möjligt[1]. Då Heimstaden Bostad verkar i flertalet länder har det funnits olika tillgänglighet till data på nationell nivå. Dessa metoder tillämpas för de fastigheter som inte är klassade med EPC A. Nedan följer en redogörelse för några av Heimstaden Bostad mest väsentliga tolkningar och ställningstaganden, vid bedömning av tillämplighet samt förenlighet av Taxonomin.

Tolkning av nybyggnationer som är tillämpliga i taxonomin (7.1 eller 7.7)

Bilaga I till den delegerade akten på klimatområdet i Taxonomin, beskriver bygg- och fastighetsaktiviteter under kapitel 7. Aktivitet 7.1 omfattar uppförande av nya byggnader och aktivitet 7.7 omfattar förvärv och ägande av byggnader. Beskrivningen av aktivitet 7.1 i Taxonomin avser byggnader utvecklade "för egen räkning för försäljning eller på arvode eller entreprenad", vilket inte omfattar idrifttagande av en ny byggnad för eget bruk, som Heimstaden gör. Däremot syftar beskrivningen av aktivitet 7.7 till "förvärv av fastigheter och äganderätt av denna fastighet", vilket närmare definierar Heimstaden Bostads verksamhet. Enligt den ytterligare vägledning som publicerades av EU-kommissionen i december 2022, om Heimstaden Bostad förvärvar en ny färdig byggnad eller om de initierar nybyggnationsprocessen av en ny fastighet för eget bruk, kan omsättning, CapEx och OpEx från den byggnaden redovisas under aktivitet 7.7.

[1] *I Tyskland används en mängd olika tröskelvärden för att definiera topp 15%, eftersom det inte finns något officiellt utlåtande i Tyskland om vilket tröskelvärde som ska användas. Heimstaden Bostad i Tyskland har använt tröskelvärdena som beskrivs i det metodologiska tillvägagångssättet designat av konsultfirman Drees & Sommer, som använder ett mycket striktare tröskelvärde för topp 15% än andra metoder som används allmänt i Tyskland.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304508

Därför har Heimstaden Bostad för redovisningsåret 2023[1] beslutat att redovisa CapEx och OpEx relaterade till byggnation för eget bruk under aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. När byggnaden är klar fortsätter omsättning, CapEx och OpEx att rapporteras under 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Siffrorna för 2022 har räknats om på grund av detta policyval där all förenlig CapEx på 1 604 MSEK i aktivitet 7.1 Uppförande av fastigheter, har omfördelats till verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader och detsamma för den tillämpliga andelen CapEx på 3 315 MSEK relaterat till aktivitet 7.1.

Bedömning av orsakar ingen betydande skada (DNSH)

Vid bedömning av förenlighet har Heimstaden Bostad säkerställt att man inte orsakar betydande skada på övriga miljömål för respektive ekonomisk aktivitet, Heimstaden Bostad har säkerställt att ändamålsenliga klimatriskanalyser finns upprättade för samtliga byggnader som har förenlig omsättning, CapEx och OpEx.

Implementeringen av kriteriet för orsakar ingen betydande skada avseende miljömålet "Förebyggande av föroreningar", har visat sig vara utmanande, särskilt i ljuset av de ändringar som gjorts i bilaga C i Taxonomin i samt de förtydliganden som EU-kommissionen kom ut med i mitten av år 2023. I enlighet med dessa förändringar genomförde Heimstaden Bostad utbildningar med sina landsorganisationer för att förmedla kunskap om skadliga ämnen inom fastighetssektorn och Heimstaden Bostads ansvar för att följa upp med våra leverantörer och entreprenörer för att säkerställa att vi inte köper in några "ämnen som inger mycket stora betänkligheter" (Eng. Substances of Very High Concern, SVHC) som har funnits på SVHC-kandidatlistan i mer än 18 månader. Heimstaden inkluderar även klausuler om skadliga ämnen i våra avtal och kontrakt. Framöver kommer dessa kontrakt att uppdateras för att tydligare återspegla ändringarna i Bilaga C.

Individuella investeringar som är tillämpliga och förenliga med Taxonomin

För CapEx och OpEx som avser aktivitet 7.7 och där en byggnad har bedömts som ej förenlig med Taxonomin har Heimstaden Bostad ytterligare kartlagt investeringarna enskilt för att se om de eventuellt skulle kunna ses som förenliga med aktiviteterna 7.2–7.6 och 9.3 och enligt Kategori C i den delegerade akten. På grund av svårigheter att konstatera om leverantörerna uppfyller förenlighetskriterierna har Heimstaden Bostad inte kunnat utvärdera alla investeringar fullt ut för att se om de är i enlighet med Taxonomin. Utvärderingen av detta kommer att fortsätta de närmsta åren.

Minimiskyddsåtgärder

Heimstaden Bostad har gjort en bedömning av minimiskyddsåtgärder i linje med den senaste vägledningen från EU:s plattform för Hållbar Finansiering. Detta inkluderar att säkerställa att vi har processer på plats på koncernnivå för antikorruption, rättvis konkurrens, beskattning och mänskliga rättigheter.

Under 2023 förbättrade Heimstaden Bostad sin process för leverantörsbedömningar genom att bygga ett nytt internt utvärderingssystem samt uppdatera upphandlingsavtalens villkor och avtal. Heimstaden Bostad deltog också i en sexmånaders Business and Human Rights Accelerator och genomförde därmed interna workshops för att bedöma vår verksamhets risker relaterade till mänskliga rättigheter. En ny väsentlighetsbedömning genomfördes också för att identifiera våra mest väsentliga områden, tillsammans med en ny översyn av vårt riskverktyg.

För att främja vårt arbete med antikorruption introducerade vi en ny obligatorisk digital utbildning för alla anställda.

Vi har inte fått några fällande domar i domstol i något av dessa områden, och vi har inte heller blivit kontaktade av OECD:s nationella kontaktpunkt eller Business and Human Rights Resource Centre med avseende på anklagelser om mänskliga rättigheter. För detaljer om vår due diligence-process för mänskliga rättigheter, se vårt uttalande om mänskliga rättigheter på vår webbplats.

Redovisningsprinciper

Den omsättning som omfattas av taxonomiförordningen följer samma definition som i årsredovisningen och består av hyres- och serviceintäkter (summan av hyres- och serviceintäkter i koncernrapporteringen över totalresultat på sidan 45). Allokeringen av omsättning kopplad till de olika aktiviteterna har gjorts på fastighetsnivå. Bedömningen av förenlighetskriterierna för de omsättningsgenererande aktiviteterna 7.1 och 7.7 har också baserats på varje enskild byggnad. All omsättning har för 2023 allokerats till 7.7 "Förvarv och agande av byggnader", detta då ingen försäljning av fastigheter skett under året. Andelen förenlig omsättning, dvs täljaren i beräkningen, avser både hyres- och serviceintäkter.

Investeringar (CapEx) avser investeringar i materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar och omvärderingar och exklusive förändringar av verkligt värde. Exempel på detta är större renoveringar, isoleringsprojekt, digitala mätare, solpaneler och installation av laddstationer till elbilar. (För årets CapEx, se förvärv och investeringar i not 3.1).

Driftskostnader (OpEx) avser direkta kostnader som inte är aktiverade tillgångar. Dessa kostnader avser renovering av byggnader, korttidsleasing, underhåll och reparationer och alla övriga direkta kostnader kopplade till det dagliga underhållet av materiella anläggningstillgångar – utförda av bolaget själva eller av en tredje part anlitad för ändamålet – och som krävs för att säkerställa att tillgångarna fungerar löpande och ändamålsenligt. OpEx motsvarar inte de totala rörelsekostnaderna, utan endast kostnader förknippade med tillgångens löpande drift och funktion. Till exempel ingår underhåll och reparationer av våra fastigheter, medan kostnader för energi, vatten och fastighetsskatt inte gör det.

För andelen CapEx och OpEx utgörs täljaren i nyckeltalen vanligen av investeringar och utgifter förknippade med vår omsättningsgenererande aktivitet 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader" som tillämpas i och till viss del är förenliga med Taxonomin.

[1] *För rapporteringsåret 2022 redovisade Heimstaden Bostad CapEx och driftskostnader från egen utveckling under 7.1 Nybyggnation av fastigheter, eftersom ytterligare vägledning från EU-kommissionen och The European Public Real Estate Association (EPRA) publicerades för sent för att kunna beaktas för rapporteringsår 2022. EPRA publicerade vägledning i januari 2023 som klargör att aktivitet 7.1 gäller byggföretag medan ägaren av byggnaden som har byggt byggnaden för eget bruk kan redovisa omsättning/CapEx/OpEx under aktivitet 7.7.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8

ank=20240722:2024072304509

Vi har dessutom identifierat individuella investeringar som avser köp av produkter från ekonomiska aktiviteter som tillämpas i eller är förenliga med Taxonomin och vissa individuella åtgärder som möjliggör att de ekonomiska aktiviteterna ska kunna bli mer koldioxidsnåla och därmed leda till minskade växthusgaser. Dessa individuella åtgärder motsvarar de ekonomiska aktiviteter som listas i 7.2–7.6 och 9.3 i miljömål 1 att begränsa klimatförändringarna.

För andelen förenlig CapEx avser merparten, 2 872 MSEK investeringar i färdigställda förvaltningsfastigheter. All denna CapEx återfinns som investeringar i förvaltningsfastigheter i den finansiella rapporten och det mesta, ca 2 250 MSEK, är hänförligt till ekonomiska aktiviteten 7.7. Investeringar som anses vara anpassade enligt "Kategori C" i den delegerade akten hänför sig dock till ekonomisk verksamhet 7.1–7.6. En jämförelse av fördelningen jämfört med förra året kan inte tillhandahållas på grund av brist på data på denna detaljerade nivå i 2022 års siffror.

Kvantitativ nedbrytning av CapEx (miljoner SEK)

Aktivitet	Investeringar i maskiner och inventarier	Investeringar i förvaltnings- fastigheter	Investeringar i immateriella tillgångar	Summa	Varav investering via förvärv	Varav andel från CapEx-plan
7.2	0,0	133,8	0,0	133,8	0	0
7.3	2,3	447,7	0,0	450,0	0	0
7.4	2,1	2,7	0,0	4,9	0	0
7.5	2,2	21,4	1,7	25,2	0	0
7.6	0,5	15,1	0,0	15,6	0	0
7.7	0,0	2 250,1	0,0	2 250,1	0	0
9.3	0,0	0,9	0,2	1,0	0	0
Total	**7,1**	**2 871,7**	**1,8**	**2 880,7**	**0,0**	**0,0**

Majoriteten av den förenliga andelen för OpEx är underhålls- och reparationskostnader för taxonomiförenliga investeringar inom aktivitet 7.7.

Bedömning av justerade KPI:er

I taxonomiförordningens delegerade akt, sektion 1.2 i Bilaga I, nämns att justerade KPI:er för omsättning och CapEx ska lämnas om företaget har emitterat miljömässigt hållbara obligationer eller skuldförbindelser som syftar till att finansiera specifika identifierade taxonomiförenliga verksamheter. Heimstaden Bostad har tolkat miljömässigt hållbara obligationer som att det avser EU Green Bond Standard, vilket är ett ramverk som ännu inte finns att tillgå. Heimstaden Bostad har emitterat obligationer, som inte är i linje med Taxonomins ramverk för gröna obligationer varför upplysningskravet i det avseendet ej bedöms vara tillämpligt för årets rapportering.

Vidare bedömer Heimstaden Bostad att vi inte har emitterat obligationer eller andra skuldförbindelser som avsett att finansiera specifika taxonomiförenliga aktiviteter varför inte heller det upplysningskravet för justering av våra KPIer för omsättning eller CapEx blir tillämpligt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

ank=20240722;2024072304510

GRI Index

GRI 1	GRI 1: Foundation 2021
Tillämpliga GRI-sektorstandarder	Ej tillämpligt

GRI Standard	Upplysning	Sida	Delmål för SDG	FN:s Global Compact	Utelämnad information: Krav	Utelämnad information: Anledning till utelämnande	Kommentar
Generella upplysningar							
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1 Organisation	31–37					
	2-2 Enheter som ingår i redovisningen				2-2	Fullständig lista finns inte sammanställd	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontakt	123					
	2-4 Omräkningar	123					
	2-5 Extern granskning				2-5	Förbereder för extern granskning när CSRD träder i kraft.	
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	10–29					
	2-7 Medarbetare	182					
	2-8 Arbetstagare som inte är anställda	158					
	2-9 Styrning, struktur och sammansättning	31–37					
	2-10 Nominering och val till det högsta styrande organet	31–37					
	2-11 Ordförande för det högsta styrande organet	31–37					
	2-12 Det högsta styrande organets roll i övervakningen av hantering av effekter	31–37					
	2-13 Delegering av ansvaret för att hantera effekter	31–37					
	2-14 Det högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisningen	31–37		8			
	2-15 Intressekonflikter	31–37					
	2-16 Kommunikation av kritiska frågor	31–37, 167		3–6, 10			
	2-17 Kunskap inom det högsta styrande organet	31–37			2-17	Inga åtgärder har vidtagits under året. Vi planerar att genomföra en obligatorisk utbildning under 2024.	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets resultat	33					
	2-19 Policy för ersättningar	33, 159		10			
	2-20 Process för att fastställa ersättning	33, 159					
	2-21 Årlig total ersättningsgrad	161					
	2-22 Uttalande om strategin för hållbar utveckling	10–29		7, 8, 9			
	2-23 Policyåtagande	42					
	2-24 Implementering av policys	42					
	2-25 Process för att minska negativa effekter	165–167					
	2-26 Mekanism för att söka råd och väcka frågor	167		3, 4, 5, 6			
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	28–40		1-10	2-27	Vi följer för närvarande inte upp dessa siffror för extern rapportering.	
	2-28 Medlemskap i föreningar	137					
	2-29 Strategi för intressentengagemang	136					
	2-30 Kollektivavtal	160		3			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304511

GRI Standard	Upplysning	Sida	Delmål för SDG	FN:s Global Compact	Utelämnad information		
					Krav	Anledning till utelämnande	Kommentar
Väsentliga ämnen							
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-1 Process för att definiera väsentliga ämnen	153					
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	153					
	3-3 Hantering av väsentliga ämnen	153					
Särskilda upplysningar							
Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	176	8.1, 9.1, 9.2, 11.1				
Antikorruption 2016	205-3 Antal bekräftade fall av korruption	176	16.5	2, 6, 10			
Skatt 2019	207-1 Tillvägagångssätt för skatt	179–180	12.6				
	207-2 Skatteförvaltning, kontroll och riskhantering	179–180					
	207-3 Intressenternas engagemang och hantering av skattefrågor	179–180					
	207-4 Land-för-land-rapportering	179–180					
Energi 2016	302-1 Energianvändning i organisationen	141	7.1–7.3, 9.4, 12.2	8, 9			
	302-3 Energiintensitet	142					
Vatten	303-5 Vattenanvändning (2018)	145	6.4, 12.2	8, 9			
Växthusgasutsläpp 2016	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	152	9.4, 11.1, 11.6, 13.2	7, 8, 9			
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	152					
	305-3 Andra indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	152					
	305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser	152					
Avfall 2020	306-3 Avfall	156	11.6, 12.4, 12.5	7, 8			
Anställningar 2016	401-1 Nya medarbetare och personalomsättning	187–188	5.5, 8.5, 8.6, 8.8, 10.3, 16.7	3–6			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

ank=20240722:2024072304512

GRI Standard	Upplysning	Sida	Delmål för SDG	FN:s Global Compact	Utelämnad information		
					Krav	Anledning till utelämnande	Kommentar
Hälsa och säkerhet i arbetet 2018	403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	163	3.4, 8.8				
	403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning	163					
	403-3 Företagshälsovård	163					
	403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	163					
	403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	163					
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	163					
	403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer	163					
	403-9 Arbetsrelaterade skador	164					
Mänskliga rättigheter	406-1 Diskrimineringsincidenter (2016)	167	8.7, 8.8, 10.3, 12.7	1–6			
	414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan (2016)	167					
Lokalsamhället 2016	413-1 Lokalsamhället	170–173	4.4, 4.6, 8.6, 10.2, 11.3, 17,17	1, 6, 8			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24836ABF6AB6

ank=20240722:2024072304513

TCFD Index

	Kapitel	Sida
Styrning		
a) Beskriv styrelsens tillsyn över klimatrelaterade risker och möjligheter.	Styrning, Klimatpåverkan	33–148
b) Beskriv ledningens roll i att bedöma och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.	Styrning, Klimatpåverkan	33–148
Strategi		
a) Beskriv de klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt.	Klimatpåverkan	146–151
b) Beskriv effekterna av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	Klimatpåverkan	146–151
c) Beskriv motståndskraften i organisationens strategi, med beaktande av olika klimatrelaterade scenarier, inklusive att scenario med 2°C eller lägre.	Klimatpåverkan	146–151
Riskhantering		
a) Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.	Klimatpåverkan, Väsentliga områden	146–151, 135
b) Beskriv organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker.	Klimatpåverkan	146–151
c) Beskriv hur processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker integreras i organisationens övergripande riskhantering.	Klimatpåverkan	146–151
Nyckeltal och mål		
a) Redovisa de mått som organisationen använder för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess.	Klimatpåverkan, Anställningar	146–151, 159
b) Redovisa växthusgasutsläpp i Scope 1, Scope 2 och, i förekommande fall, Scope 3 och relaterade risker.	Klimatpåverkan	152
c) Beskriv de mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och resultat i förhållande till målen.	Klimatpåverkan	152

Index för lagstadgad hållbarhetsrapport

Årsredovisningslagens lagstadgade hållbarhetsrapport finns på följande sidor:

Ämne	Avsnitt	Sida
Miljö	Policy, granskningsförfarande och resultat	42, 140, 144, 151, 153, 155
	Risk och riskhantering	39–40
	Nyckeltal	141, 145, 152, 154, 156
Sociala frågor och anställda	Policy, granskningsförfarande och resultat	42, 156, 162, 168
	Risk och riskhantering	39–40
	Nyckeltal	159, 163, 169
Mänskliga rättigheter	Policy, granskningsförfarande och resultat	42, 165
	Risk och riskhantering	39–40
	Nyckeltal	167
Antikorruption	Policy, granskningsförfarande och resultat	175
	Risk och riskhantering	39–40
	Nyckeltal	176

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722;2024072304514

Väsentliga områden

Miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning

Från ett dubbelt väsentlighetsperspektiv

För att identifiera väsentliga hållbarhetsaspekter har vi genomfört en väsentlighetsanalys, en omfattande process som omfattar identifiering och prioritering av de miljömässiga, sociala och styrningsmässiga (ESG) frågor som är mest betydande för Heimstaden Bostad och dess intressenter. Bedömningen innebär en analys av vilka hållbarhetsrelaterade frågor som bör ses som väsentliga för Heimstaden Bostad ur både ett påverkans- och finansiellt perspektiv. Denna process omfattar intressentdialoger, anpassning av vår affärsstrategi, riskbedömning, manualer, syfte och övergripande påverkan på människor och miljön, liksom de finansiella risker och möjligheter som dessa områden kan innebära för Heimstaden Bostad.

Vår bedömning av dubbel materialitet redovisas i år enligt GRI-standards. Genom att prioritera våra mest betydande påverkansområden har vi identifierat följande väsentliga GRI-områden för rapportering: GRI 206 Anti-korruption; GRI 201 Ekonomiskt resultat; GRI 207 Skatt; GRI 302 Energianvändning; GRI 305 Utsläpp; GRI 306 Avfall; GRI 401 Anställning; GRI 403 Arbetsmiljö och Säkerhet; och GRI 413 Lokalsamhällen. Dessutom bedriver Heimstaden Bostad ett strukturerat, strategiskt arbete kopplat till vattenanvändning, biologisk mångfald och mänskliga rättigheter och rapporterar därefterDefinitioner av GRI-ämnen finns att tillgå på www.globalreporting.org.

Intressentdialog

Vi kartlägger och analyserar intressenternas förväntningar för att uppnå våra långsiktiga hållbarhets- och affärsmål samt skapa varaktigt värde. Vi fokuserar på dialoger med intressenter som vi har långsiktiga relationer med samt de som påverkar eller påverkas av vår verksamhet. Våra huvudsakliga intressenter inkluderar kunder, leverantörer, banker och investerare, anställda, offentliga aktörer och aktieägare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722:2024072304515

Intressentdialoger

Intressenter	Aktieägare	Offentliga aktörer	Anställda[1]	Banker och investerare	Leverantörer	Kunder
Forum för dialog	• Möten med ägarrepresentanter • Styrelsemöten Årsstämma Möten med aktieägare	OFFENTLIG SEKTOR • Dialogforum i samband med stadsplanering och dialoger med fastighetsutvecklare • Dialogform gällande sociala frågor, trygga bostadsområden, brottsförebyggande och miljö i lokalsamhället • Dialoger med kommuner • Dialoger vid etablering på nya marknader IDEELL SEKTOR • Engagemang och närvaro vid möten med intresse- och branschorganisationer • Nätverksträffar • Partnerskap med ideella organisationer UNIVERSITET OCH GYMNASIER • Arbetsmarknadsdagar • Företagspresentationer och workshops för studenter • Projekt- och examensarbeten • Praktik	• Medarbetarsamtal • Ledarskapsutveckling • Månatliga medarbetarundersökningar • Arbetsmiljögrupper • Verksamhetsplanering • Interna konferenser • Regelbundna individuella samtal (veckovis, varannan vecka, eller månadsvis beroende på chef och behov) • Utbildningar, mentorskap	• Enskilda möten med banker och investerare • Finansiell rapportering • Kapitalmarknadspresentationer • Emittering av obligationer och gröna obligationer • Frågeformulär från banker och investerare	• Regelbundna inköpsprocesser för ramavtal, vid orderplacering och vid direkta möten med leverantörer. • Granskning, särskilt för riskkategorier av produkter och tjänster.	• Kundtjänst och löpande dialog kring fastighetsförvaltning • Kundundersökningar: – Årlig kundnöjdhetsundersökning – Rullande kundnöjdhetsundersökningar (CSAT) i fem lägen: kontraktsstegning, inflyttning, serviceåtgärder, boende och utflyttning – CSAT för nyproduktion • Lokala event • Kontorsbesök • Tidskrifter och nyhetsbrev • Digitalt hjälpcenter • Chatt med kundtjänst • MyHome digital kundportal
Intressenternas förväntningar	• Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö • Kundnöjdhet • Samhällsengagemang och socialt ansvar • Hållbar tillväxt • Transparent rapportering	• Samhällsengagemang och socialt ansvar • Trygga och säkra stadsdelar • Minskning av växthusgasutsläpp • Åtgärder för att hantera och minska klimatförändringar • Karriär- och praktikmöjligheter	• Ansvarsfulla och etiska affärsmetoder • Stabil och långsiktig arbetsgivare som erbjuder goda anställningsvillkor, utvecklingsmöjligheter och arbetsmiljö • Närvarande och tillitsbaserat ledarskap • Engagemang i lokalsamhället	• Ansvarsfullt företagande • Begränsning av och anpassning till klimatförändringar • Socialt ansvar • Kundnöjdhet • Hållbarhetsredovisning • Offentliggörande av ESG-relaterad information	• Tydliga riktlinjer och effektiva inköpsprocesser angående leverantörers arbetsvillkor, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och miljöarbete. • Samverkan för ökad hållbarhet.	• Trivsam och trygg boendemiljö Förnybar energi och energieffektivitet • Tillgång till rena återvinningsrum • Information och kommunikation • Prisvärda lägenheter
Åtgärder för att tillgodose intressenternas förväntningar	• Förbättrad rapporteringskapacitet för efterlevnad av EU:s taxonomiförordning och förberedelser för CSRD • Reviderad klimatfärdplan för att inkludera fastigheter förvärvade i slutet av 2021 och 2022 Social Roadmap godkand	• Lanserade reviderad Social Roadmap • Lanserade reviderad Klimatfärdplan • Samtliga av våra ukrainska flyktingkunder i Tjeckien från akutboende till långsiktiga standardkontrakt	• Samtliga anställda har genomfört obligatoriska utbildningar (GDPR, uppförandekod, Antikorruption, IT-säkerhet). • Integrerade en ny hållbarhetsmodul i den obligatoriska introduktionsutbildningen för alla nyanställda. • Följde noggrant medarbetares välbefinnande genom månatliga medarbetarundersökningar. • Introducerade digitala kvartalsvisa Townhall-möten för att uppdatera alla anställda kring viktig företagsinformation. • Utvecklade skräddarsydda introduktionsprogram för bostadsuthyrare och fastighetstekniker. • Uppdaterade ledarskapsutbildningar (Leading@ Heimstaden) och utbildningar för nya chefer (Newly Leading). • Introducerade Spotlight (ett kvartalsvis nyhetsbrev om ledarskap) till chefer samt en verktygslåda för ledare.	• Genomgång och revidering av företagspolicys och Uppförandekod samt skapade manualer och handböcker vid behov • Förbättrade vår Morningstar Sustainalytics ESG riskbedömning från "låg risk" till "försumbar risk" 7,4 (-4,3) • Tillhandahöll efterfrågad ESG-relaterad data i dialoger med finansektorn och genom årsredovisningen, investerarenkäter, CDP-rapport och på bolagets webbsida.	• Implementering av ny leverantörsbedömning • Implementering av riktlinjer och manual för inköp samt utbildning av hela inköpsorganisationen. • Implementering av nya mallar för ramavtal. • Branschsamarbeten och leverantörsdialoger för ökad hållbarhet i leverantörskedjan. • Bedömning av energileverantörer utifrån deras påverkan inom miljö och mänskliga rättigheter.	• Genomfört kundundersökningar på alla våra marknader avseende kundnöjdhet och förväntningar på Heimstaden Bostad • Ett brett bestånd av lägenheter i olika prisklasser • Lanserat Myhome kundportal på utvalda marknader, löpande utrullning till andra marknader • Genomfört olika projekt för att förbättra våra kunders boendemiljö, t.ex. förbättrade energisystem, utomhusmiljöer, återvinningsrum och mycket mer • Fortsatt arbete mot vår nollvision för vrakningar med utvalda kommuner i Sverige.

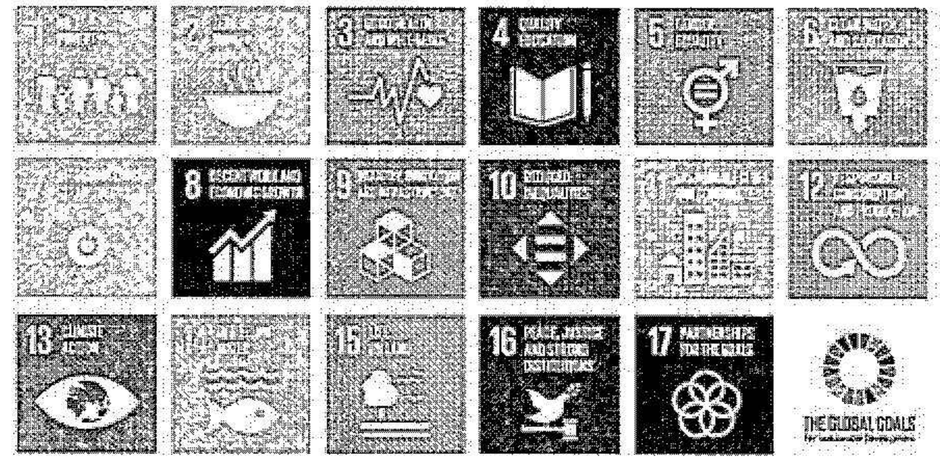
[1] *All information om medarbetare gäller medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad.*
[2] *Hyresgästens användning av energi.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8

ank=20240722;2024072304516

Medlemskap och åtaganden

- Science Based Targets initiative (SBTi)
- Sweden Green Building Council
- Danish Green Building Council
- Czech Green Building Council
- Sveriges Allmännytta (Svensk organisation för fastighetsbolag)
- Fastighetsägarna (Svensk organisation för fastighetsbolag)
- Norsk Eiendom (Norsk organisation för fastighetsbolag)
- Ejendom Danmark (Dansk organisation för fastighetsbolag)
- Dansk Industri (DI)
- Association of Real Estate Agents (Tjeckien)
- Rental Housing Association (Tjeckien)
- Club of personnel of Moravia and Silesia (Tjeckien)
- Association for Real Estate Market Development (Tjeckien)
- Association of Heat and Water Distributors (ARTAV) (Tjeckien)
- Association of chartered certified accountants (ACCA) (Tjeckien)
- Nordic Chamber of Commerce (Tjecklen)
- Diversity Charter
- Association of Industry and Transport (Tjeckien)
- IVBN (Nederländsk organisation för fastighetsbolag)
- BeBo – Energimyndighetens nätverk för bostadsfastighetsägare som arbetar med energieffektivisering
- Studentbostadsföretagen
- LFM 2030 (Lokal Färdplan Malmö, för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030)
- The Rotterdam Climate Agreement (Nederländerna)
- Polski Zwiazek Firm Deweloperskich (PZFD)
- Skandynawsko-Polska Izba Gospodarcza (SPCC) (Skandinavisk-polska handelskammaren)
- VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (Föreningen för nordtyska bostadsbolag)
- ZIA - Zentraler Immobilien Ausschuss (Centraltyska fastighetsföreningen)
- VBKI - Verein Berliner Kaufleute und Industrieller (Berlin Merchants and Industrialists Association)
- IHK - Industrie- und Handelskammer (Handels- och industrikammaren i Tyskland)
- Vereinigung Berliner Pressesprecher (Berlins köpmanna- och industriförbund)
- Schleusenverband Liedenkummer (Watergate Association Liedenkummer, Hamburg)
- Handwerkskammer Berlin (Chamber of Skilled Crafts Berlin)
- BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA - Akademin för fastighetsbranschen)



I GRI-index på sidorna 132–133 har vi kopplat våra väsentliga hållbarhetsområden till de globala målen och de tillhörande delmålen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722:2024072304517

Miljö

Energi

302-1 Energianvändning inom organisationen
302-3 Energiintensitet

Vatten

303-5 Vattenanvändning

Klimatpåverkan

305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)
305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)
305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
305-4 Växthusgasutsläppintensitet

Biologisk mångfald

Avfall

306-3 Genererat avfall

Socialt ansvar

Anställning

401-1 Nya medarbetare och personalomsättning

Hälsa och säkerhet i arbetet

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning
403-3 Företagshälsovård
403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-6 Främjande av medarbetares hälsa
403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer
403-9 Arbetsrelaterade skador

Mänskliga rättigheter

406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder
414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan

Lokalsamhället

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

Bolagsstyrning

Anti-korruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder

Ekonomiskt resultat

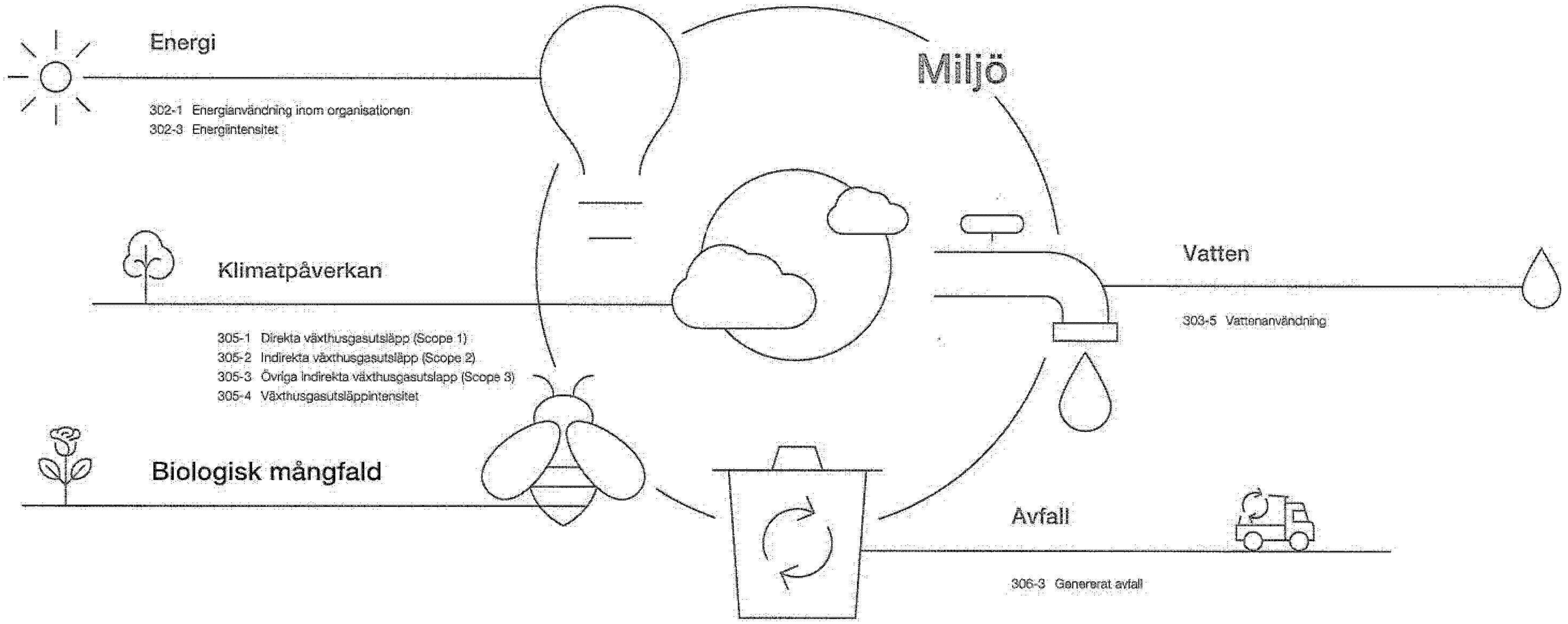
201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

Skatt

207-1 Bolagets inställning till skatt
207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering
207-3 Intressentdialog och hantering av skatteangelägenheter
207-4 Land-för-land-rapportering

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304518

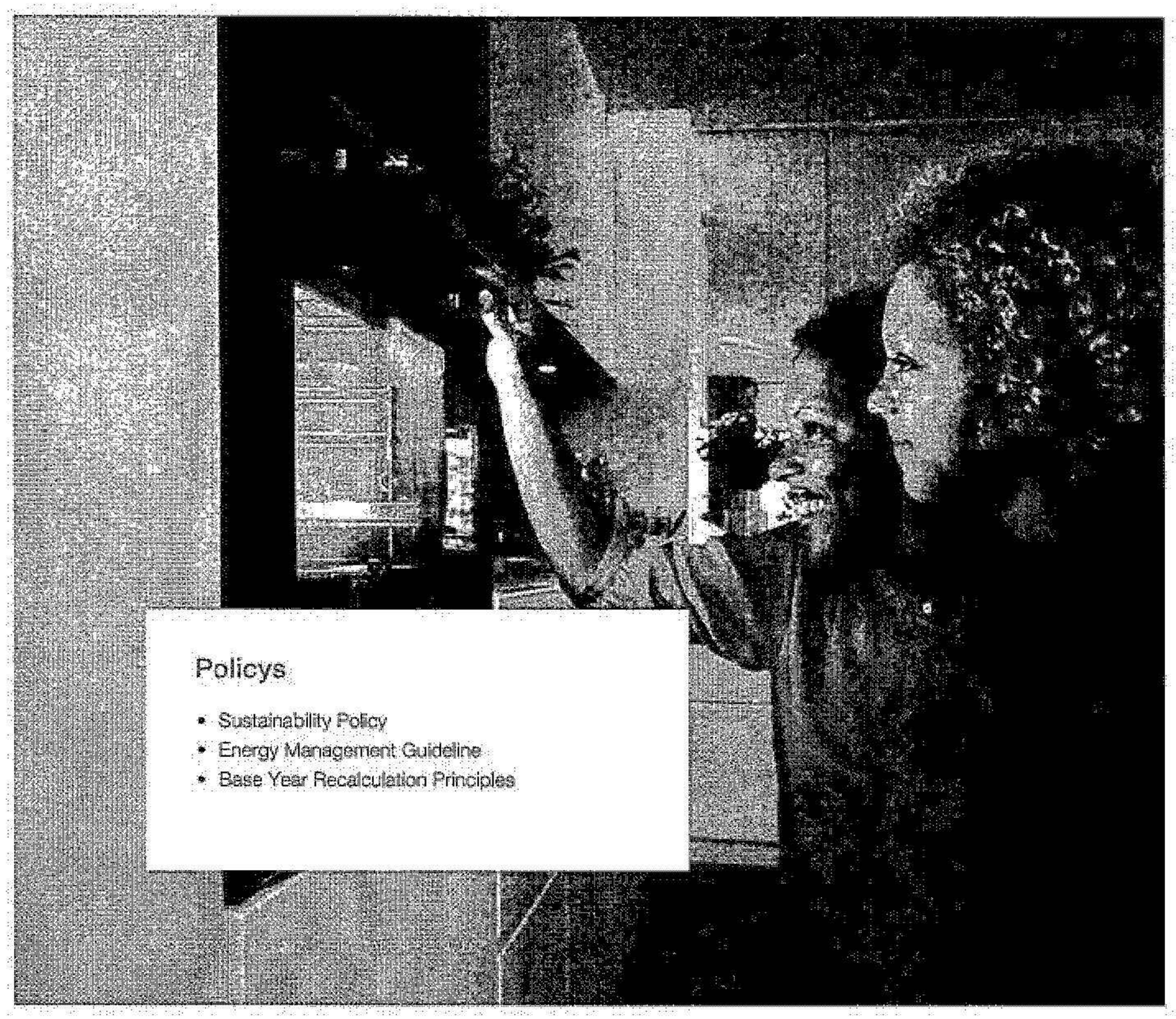


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304519

Energi

302-1 Energianvändning inom organisationen
302-3 Energiintensitet



Policys

- Sustainability Policy
- Energy Management Guideline
- Base Year Recalculation Principles

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Vi använder energi för uppvärmning och elektricitet i våra fastigheter. Driften av våra byggnader har en direkt påverkan på energianvändningen och energikostnaden. I vissa länder står kunden för energikostaden som del i fastighetens årliga driftskostnad. Genom att genomföra energieffektivitetsåtgärder kan vi minska energianvändningen, klimatpåverkan och kostnaderna för både Heimstaden Bostad och kunderna. Användningen av fossila bränslen bidrar negativt till miljön. Förutom energieffektivitetsåtgärder strävar vi efter att motverka detta genom att övergå till förnybara energikällor i utvalda byggnader samt prioritera inköp av ursprungsmärkt förnybar el i samtliga fastigheter där Heimstaden Bostad står på kontraktet för elen. Vi strävar efter att hantera och minska energianvändningen i våra fastigheter och i de fall det finns begränsningar i vår möjlighet att påverka energianvandningen, beskrivs detta i avsnittet om rapporteringsprinciper på sidorna 125–126.
Vi har identifierat solpaneler som en riskkategori för tvångsarbete, kopplad till utvinning av råmaterial och tillverkning i Xinjiang-regionen i Kina. Därför har vi infört specifika bedömningskriterier gällande solpaneler och deras råvaruursprung i vår leverantörsbedömning. För mer detaljer, se avsnittet om mänskliga rättigheter i denna rapport på sidan 165 och Heimstaden Bostads Human Rights Statements som finns tillgängligt på vår webbplats. Ytterligare information om hur våra intressenter har informerats om vidtagna åtgärder och deras effektivitet finns i avsnittet om intressentdialoger, sidan 136.

Vidtagna åtgärder

Vårt energiarbete utgår från Heimstaden Bostads affärsstrategi och underliggande hållbarhetsstrategi. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringar och utbildar medarbetarna i energieffektiv drift. Energieffektiviseringsåtgärder prioriteras utifrån den förväntade effekten på energianvändningen och växthusgasutsläppen till en rimlig kostnad. Vid förvärv granskar vi alltid fastigheter, vilket resulterar i en handlingsplan för energirelaterade åtgärder. Vi ser också våra möjligheter att påverka våra leverantörer och hur mycket energi vi använder i våra fastigheter, och har därför satt målet att minska energianvändningen med i genomsnitt 2% per kvadratmeter och år fram till 2025 (jämförbart med basår 2019)[1].

Våra insatser syftar till att minska mängden inköpt energi genom olika initiativ:

- Certifiering av våra nybyggnadsprojekt i Sverige enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver. Några av våra svenska fastigheter är certifierade enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad i Drift. I Storbritan-

[1] *Normalårskompensad data*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304520

nien och Polen är flera nyckelfärdiga projekt certifierade enligt BREEAM (nivå: Very good) och i Danmark med DGNB.
- Cirka 3% av fastighetsportföljen är miljöcertifierad
- Vi har som mål att installera solceller på alla nybyggnadsprojekt där det är möjligt.
- Fokus på projekt för tilläggsisolering och effektiva värmesystem för att minska energiförbrukningen och förbättra inomhusmiljön för våra kunder.

Under 2023 kartlade vi våra fastigheter i varje land för att utvärdera statusen och våra möjligheter att uppfylla våra mål om att minska mängden energianvändningen med i genomsnitt 2% per kvadratmeter årligen fram till 2025 (med 2019 som basår). Vi har bl.a. valt att fokusera på 7 specifika energiförbättrande åtgärder. Dessa åtgärder omfattar:
- AI-styrning av värmesystem
- Avluftning och filtrering av värmesystem
- Isolering av rör och andra värmeinstallationer
- Hydraulisk balansering och injustering av värmesystem
- Övergång till LED-belysning med smart styrning
- Modernisering av undercentraler
- Installation av vattenbesparande utrustning

Under 2023 genomförde vi ett pilotprojekt i Tjeckien med AI-styrning av värmesystem, som syftar till att minska vår energiförbrukning för uppvärmningen i våra fastigheter. Vi har också ett pågående projekt i Tjeckien med syfte att minska användandet av fossilt producerad fjärrvärme för att i stället övergå till värmepumpar drivna av förnybar el, och därmed minska våra växthusgasutsläpp avsevärt.

I Danmark, Sverige och Polen har vi ökat antalet installerade solpaneler betydligt. Vi har ett mål att installera förnybar energiproduktion i alla nybyggnationer där det lämpar sig.

I Danmark har vi även engagerat politiska aktörer och deltagit i mediedebatter för att främja mer solkraft på byggnader, eftersom det rådande regelverket motverkar snabb implementering. Genom att använda vår nyproduktion som exempel på hur det nuvarande regelverket gör det komplicerat och svårt att installera solkraft, arbetar vi för att engagera beslutsfattare för att ändra nuvarande reglering.

Måluppföljning och utvärdering

Vi samlar in energidata och övervakar energistatistik för att upptäcka avvikelser i energianvändningen och vid behov vidta lämpliga åtgärder. Vårt klimatmål är i linje med Parisavtalets 1,5-gradersambition och innebär ett åtagande att minska våra absoluta utsläpp av växthusgaser i Scope 1, 2 och 3 (kategori 13 - nedströms leasade tillgångar) med minst 42% fram till 2030 (jämfört med basåret 2020)[2].

Under 2023 har vi haft stort fokus på rapporteringskapacitet av faktisk energidata. Vi har utvecklat en rapporteringsprocess för att säkerställa datakvaliteten varje kvartal, vilken innefattar samtliga länder där Heimstaden Bostad verkar. Dessa energirapporter inkluderas i de övergripande interna kvartalsrapporterna för Heimstaden Bostad. I Storbritannien och Tjeckien, där vi tidigare redovisat uppskattad energidata, har vi utökat mängden insamlad faktisk förbrukning och på så vis kunnat förbättra vår uppföljning och interna rapportering.

GRI 302-1, 302-3 Energiförbrukning i fastigheterna i MWh (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Uppvärmning	954 151	973 870	777 036
Varav förnybar uppvärmning	486 692	448 455	364 048
Fjärrkyla	284	271	326
Elektricitet	111 494	104 135	76 507
Varav förnybar el	109 211	101 073	74 268
Total energiförbrukning (uppvärmning, kylning, el)	1 066 018	1 078 013	853 869

Data för 2023 inkluderar den inköpta energin av Heimstaden Bostad i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Finland, Polen och Storbritannien. För Tjeckien är energiförbrukningen från år 2023 endast tillgänglig för uppvärmning, och därför används uppskattningar för el- och vattenförbrukning, baserade på förbrukningssiffrorna från 2022. Fastigheter där kunder har ett eget energiavtal ingår inte, eftersom det är inte möjligt för Heimstaden Bostad att få fram energidata. År 2023 har den totala energiförbrukningen minskat något i absoluta tal med 1 % jämfört med 2022 års resultat. Detta resultat återspeglar en sammanfattning av energiökningen i få länder medan vi hade en minskning i andra. Sverige och Norge hade en relevant ökning av energiförbrukningen, medan Danmark hade en kraftig ökning på grund av ökad datakvalitet. Samtidigt hade vi en kraftig minskning av energiförbrukningen i Nederländerna och Tjeckien på grund av energibesparingar från renoveringsprojekt och minskad energianvändning hos våra hyresgäster.

I år har vi installerat solceller på våra nybyggen i Polen. I Finland har de första solcellsprojekten slutförts 2023 och tidigare orapporterade solceller i Danmark ingår nu i de rapporterade siffrorna. Sammantaget bidrog dessa extra solcellsceller till att vi ökade vår beräknade energiproduktion med nästan 70 % jämfört med 2022.

[1] Baserat på jämförbara fastigheter. För mer information se rapporteringsprinciperna på sidan124. Mål: Minska energiintensiteten årligen med 2% (Normalårskorrigerad).

[2] Nedströms leasade tillgångar omfattar den energi som kunderna köper. Målet inkluderar biogena utsläpp från landanvändning och upptag av växthusgaser från råvaror som används för att producera bioenergi.

Elproduktion (Solenergi)

	2023	2022	2021
Installerad kapacitet (solceller), kWp	3295	2 011	1 262
Beräknad energiproduktion, MWh	2599	1 535	595

Solenergidata inkluderar installerad kapacitet och beräknad årlig energiproduktion från Sverige, Danmark, Nederländerna, Polen och Finland, varav de två senaste länderna rapporterade för första gången. Ökningen beror främst på tillägget av tidigare ej rapporterade solceller i Danmark samt på att fler länder har lagts till med nya solceller i rapporten.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C1373C534D7FAD9C24830ABF6AE8

ank=20240722:2024072304521

Energiintensitet[1]

	2023	2022	2021
Energi i kWh/kvm/år	125	137	161
Normalårskorrigerad energi i kWh/kvm/år	135	147	165
Årlig förändring av energiintensitet i kWh/kvm/år (normalårskorrigerad)	-8%	-11%	-

[1] *Baserat på jämförbara fastigheter, för mer information se Rapporteringsprinciperna på sidan 124. Mål: Minska energiintensiteten med 2% per år (normalårskorrigerad).*

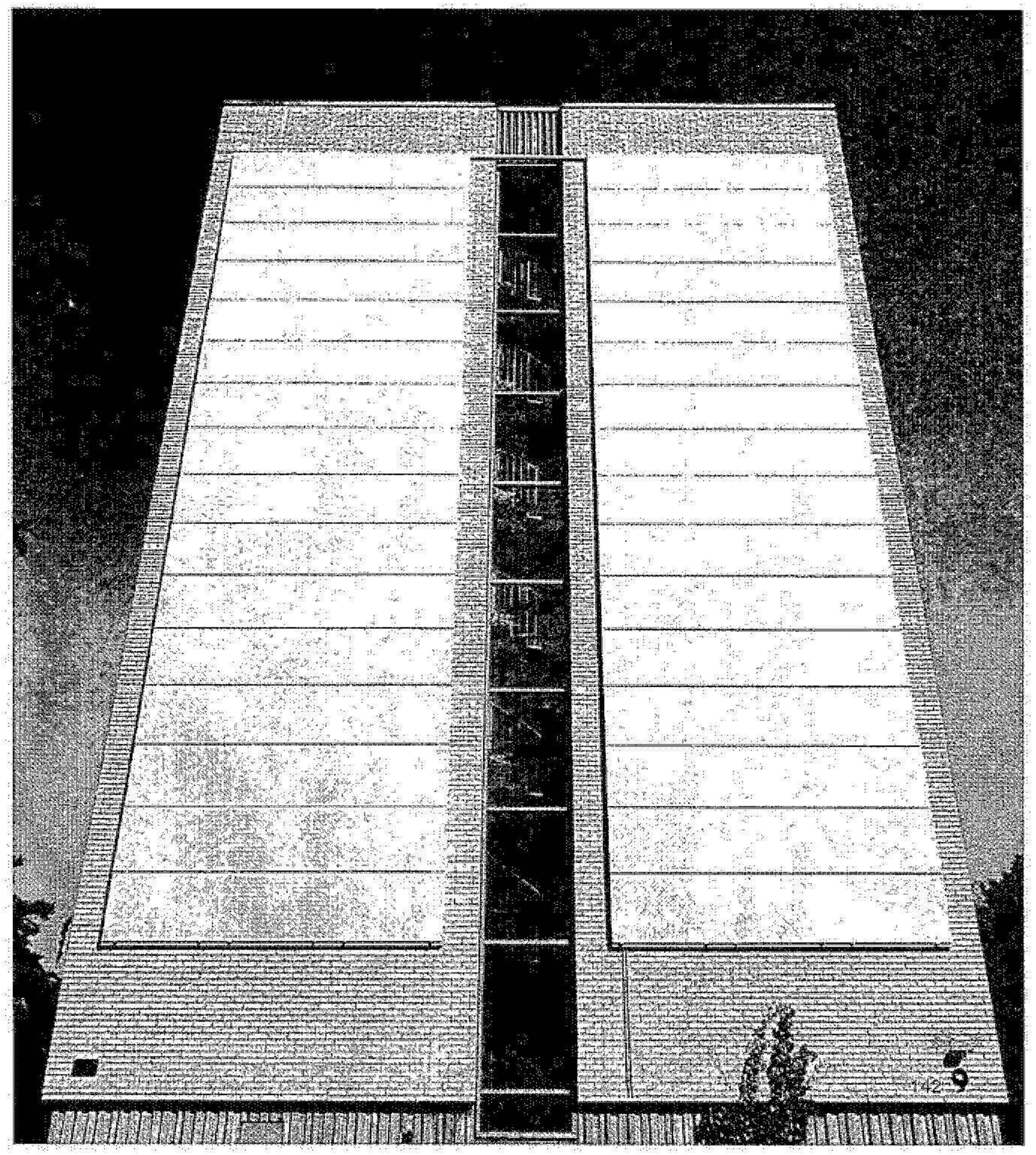
Energiprestandan baseras på energianvändningen inom Heimstaden Bostads fastigheter enligt tabellen ovan. Nämnaren utgörs av nettouthyrningsbar area för de fastigheter där Heimstaden har energiavtalet och täljaren består av energianvändning för ett helt år. Fastigheter där kunder har eget energiavtal ingår inte, eftersom det inte är möjligt för Heimstaden Bostad att få tillgång till denna information. Även fastigheter som saknar energidata för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapporteringsåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. Mellan 2022 och 2023 minskade den normalårskorrigerade energianvändningen per kvadratmeter med 8% tack vare våra energieffektiviseringsåtgärder och hyresgästengagemang.

Jämfört med 2022 har vi minskat vår energiintensitet med -8% (väderkorrigerat, 135 kWh/per kvm)

Energideklarationer (EPC)

En detaljerad översikt över energideklarationer per land finns i tabellen och diagrammet "Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och energiklass per andel av totala kvadratmeter" på sidan 143. Standarden för energideklarationer skiljer sig åt mellan de länder där Heimstaden Bostad äger fastigheter, vilket finns beskrivet i tabellen.

Nedanstående graf beskriver fördelningen av våra byggnaders energiklasser i respektive marknad. Hur systemen för energideklarationer applicerats, hur nivåer för bokstavsgradering av byggnader beräknas och definieras, varierar mellan de olika ländernas lagstiftning. Detta innebär att en direkt jämförelse mellan ländernas olika energiklassning inte kan göras. Utöver denna variation i klassningssystemet påverkas också utfallet av byggnadsbeståndens ålder i respektive land. För mer information om detta, se sida 142.

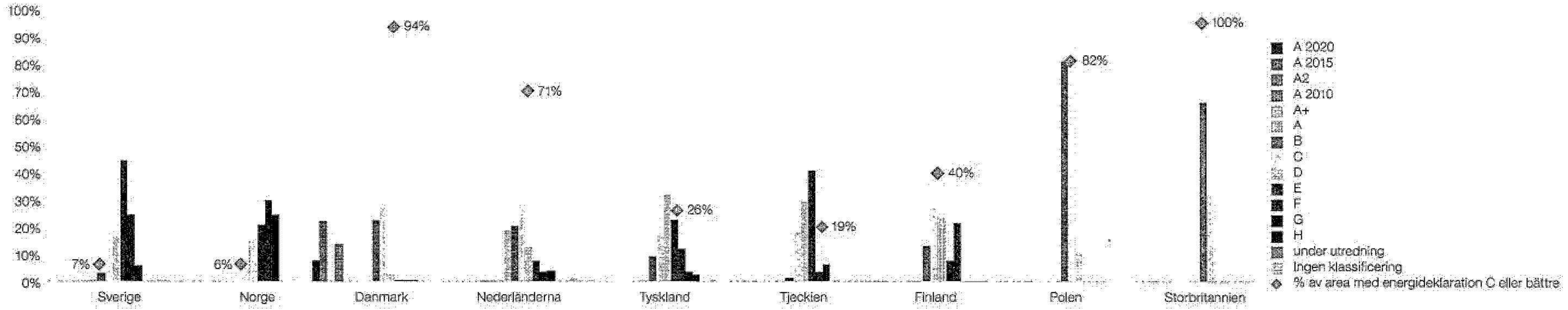


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C1373305534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304522

Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och energiklass per andel av totala kvadratmeter

Land	Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien		Finland		Polen		Storbritannien	
Energiklass	% of EP	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	CI värde	% av kvm	E-nummer (kWh/kvm år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	SAP Assessment score	% av kvm
A 2020					20	6%												
A 2015					<30 + 1000/A	22%												
A 2010					<52,5 + 1650/A	14%												
A+++							<50	0,3%										
A++							<75	0,1%										
A+							<105	1%										
A	≤50	0%					<160	19%	<50	0,2%								
B	≤75	2,9%			<70+ 2200/A	23%	<190	21%	<75	9%	<75	1,2%	76 ≤ E nummer ≤ 100	3%	<75	82%	81-91	67%
C	≤100	3,9%	< 110 – 1500/ A	5,6%	<110+ 3200/A	27%	<250	30%	<100	17%	<100	16%	101 ≤ E nummer ≤ 130	13%	<100	7%	69-80	33%
D	≤135	17,0%	< 135 +2200/ A	15,7%	<150+ 4200/A	3%	<290	13%	<130	32%	<150	29%	131 ≤ E nummer ≤ 160	34%	<130	10%	55-68	0,3%
E	≤180	44,8%	< 160 +3000/ A	21,0%	<190+5200/A	0,2%	<335	7,6%	<160	23%	<200	41%	161 ≤ E nummer ≤ 190	34%				
F	≤235	25%	< 200 + 4000/ A	30%	<240+ 6500/A	0,0%	<380	3,6%	<200	12%	<250	3%	191 ≤ E nummer ≤ 240	8%				
G	>235	6%	>200	25%	>240+ 6500/A	0,3%	>380	4%	<250	4%	>250	6%	241 ≤ E nummer	9%				
H									>250	3%								
Pågående						0,1%												
Ingen deklaration		0,4%		1%		2,5%		1%										
Andel av total area som täcks av en energideklaration		100%		98%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%
% i (A to C) area		7%		6%		94%		71%		26%		19%		16%		82%		100%
% i (G to H) area		6%		25%		0%		4%		6%		6%		9%		0%		0%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C634D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304523

Vatten

303-5 Vattenanvändning

Policys

- Sustainability Policy
- Sustainability Manual

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Vatten måste betraktas som en begränsad resurs, eftersom vattenbrist blir allt vanligare och har stark koppling till klimatförändringar som i sin tur orsakar förändrade vadermönster, inklusive torka, översvämningar, ökade föroreningar samt ökad efterfrågan på och överanvändning av vatten. Heimstaden Bostads egen vattenanvändning är en mindre del av den totala vattenanvändningen i våra fastigheter. Majoriteten av användningen kommer från våra kunders aktiviteter som personlig hygien, tvätt och matlagning. Oavsett har vi fortfarande ett ansvar att bidra till att våra kunder ska kunna leva hållbart genom att erbjuda ansvarsfull vattenhantering och vatteneffektiv utrustning

Vidtagna åtgärder

Heimstaden Bostads hållbarhetsfokus är förankrat affärsstrategi och underliggande hållbarhetsstrategi och Sustainability Policy. Vi har satt som mål att minska vår vattenanvändning med minst en procent per kvadratmeter årligen fram till 2030 (Like for Like, basår 2019). I Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Finland, Polen och från 2023 även Storbritannien, följer vi upp vattenanvändningen månadsvis eller kvartalsvis, för att upptäcka avvikelser i vattenanvändning och agera på dem. I Tjeckien följer vi upp vattenanvändningen årligen.

I samband med lägenhetsrenoveringar ersätts blandare, toaletter och duschutrustning med ny effektiv utrustning. I Norge har vi genomfört ett stort projekt med målsättning att minska vattenförbrukningen genom att byta ut ålderstigen utrustning till ny och modern. Däremot ökade av vattenförbrukningen med 18%, till största del på grund av vår förbättrade rapporteringskapacitet i Danmark, vilken har lett till förbättrad datakvalitet. I utvalda fastigheter i Sverige, Norge, Nederländerna och Finland utvärderar vi smarta mätare med kontinuerlig läckagekontroll, vilket möjliggör omedelbar upptäckt av avvikelser. Dessutom undersöker vi potentialen att installera värmepumpar som kan återvinna värme från spillvattenvattensystemen i våra byggnader.

Vattenförbrukningen ökade med 18% på grund av förbättrad rapporteringskapacitet och datakvalitet, men vi rör oss övergirpande i rätt riktining mot vårt 2030-mål

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8

ank=20240722:2024072304524

Måluppföljning och utvärdering

Vi sammanställer vattendata per land minst en gång om året för att säkerställa att vi når vårt mål i tid. Fullständiga vattenförbrukningssiffror för helåret 2023 finns inte inte tillgängliga för samtliga fastigheter som ingår i tabellen nedan. I dessa fall har den uteblivna vattenförbrukningen, där det är möjligt, uppskattats baserat på data från 2022.

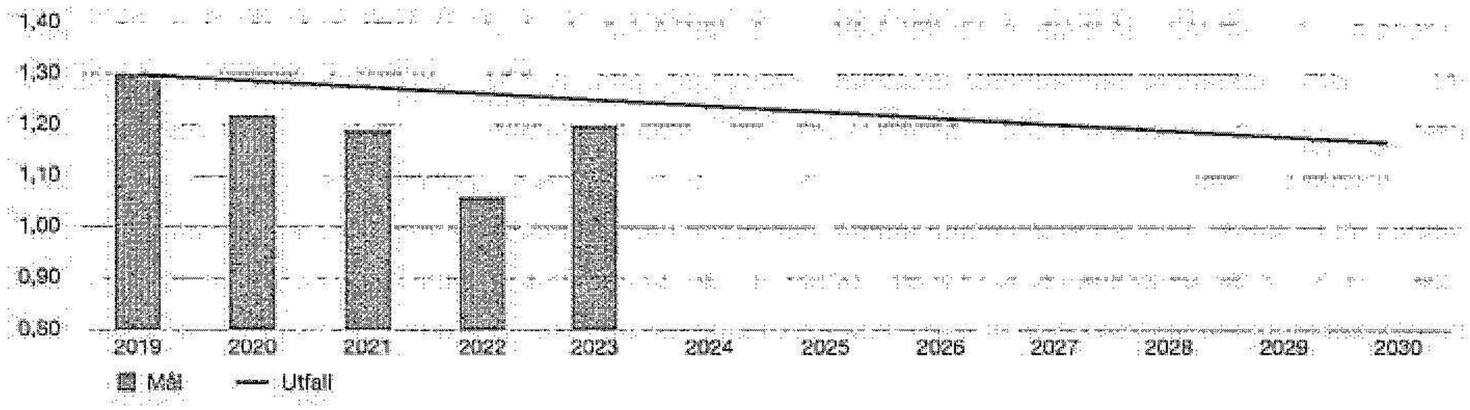
GRI 303-5 Vattenanvändning (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Total vattenanvändning m³	11 553 467	9 806 756	7 592 252
Vattenintensitet (per år) m³ per kvm	1,20	1,06	1,19

¹ Mål: 1% minskning av vattenintensiteten per kvadratmeter årligen fram till 2030.

Data för 2023 inkluderar vattenanvändning i Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Polen, Finland samt Storbritannien. För övriga fastigheter är vattenförbrukningen ännu inte tillgänglig och därför används vattenförbrukningsvärden avseende 2022 för Tjeckien. Viss förbrukning uppskattades för Danmark och Tyskland. Den totala vattenförbrukningen för 2023 har ökat då vi uppnådde bättre datakvalitet i Danmark. Som ett resultat av större datatäckning har vattenintensiteten i vårt bestånd ökat markant under 2023 jämfört med 2022.

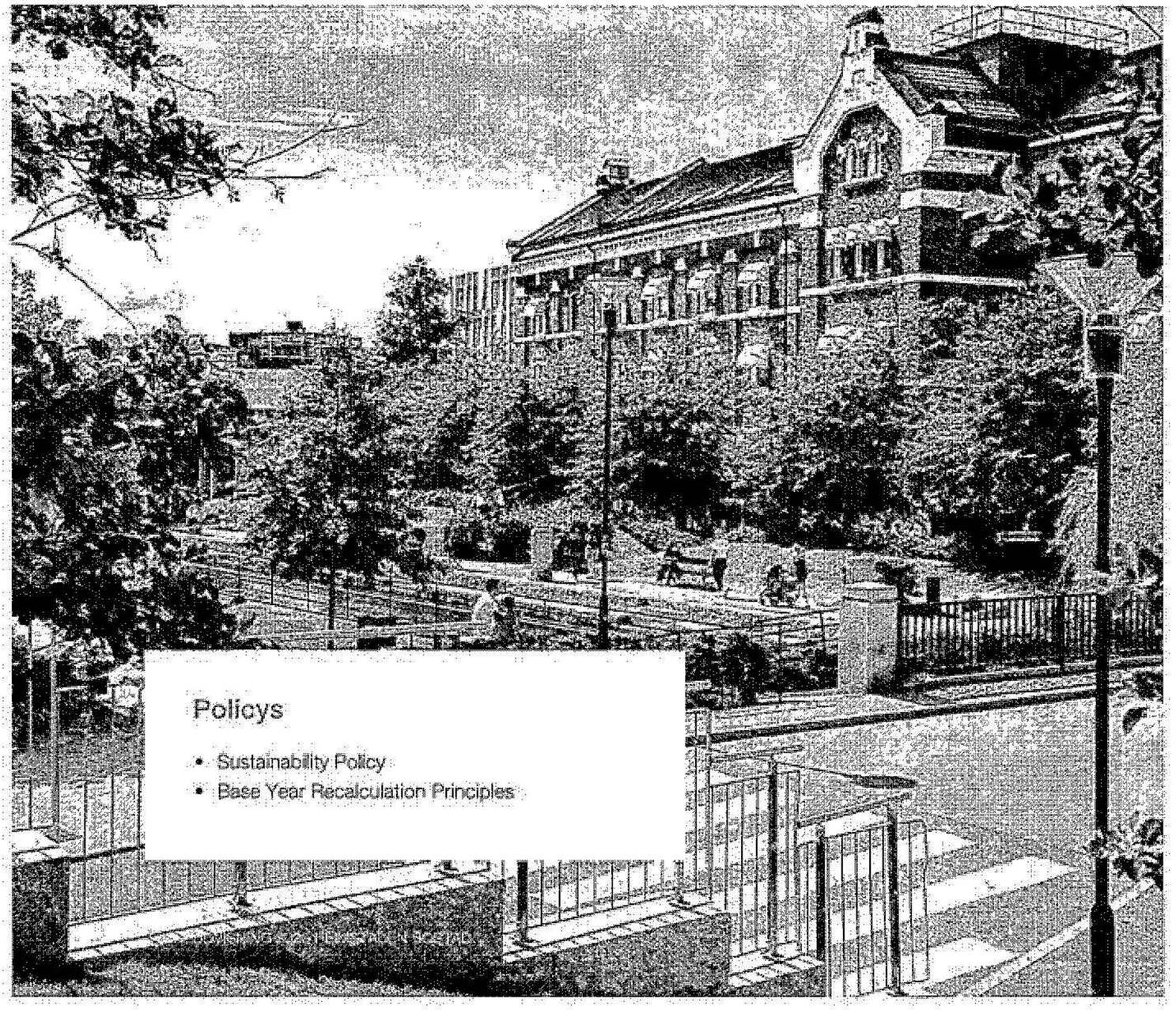
Fastigheternas vattenintensitet i m³/kvm per år



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7EAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304525

Klimatpåverkan



305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)
305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)
305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
305-4 Växthusgasutsläppintensitet

Minskad klimatpåverkan och anpassning

I enlighet med rapporter från Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) har den globala genomsnittliga yttemperaturen under det senaste decenniet nått 1,1°C över nivån 1850–1900. Detta beror främst på utsläpp av växthusgaser orsakade av mänskliga aktiviteter. Sommaren 2023 upplevdes värmeböljor i flera områden i Europa, över genomsnittlig nederbörd i Västeuropa samt torrare än genomsnittliga förhållanden i Skandinavien och Centraleuropa, vilket ledde till skogsbränder på vissa platser. Klimatforskning visar att dessa negativa effekter, pådrivna av klimatförändringar, kommer att förstärkas i framtiden och leda till, bland annat, skador på infrastrukturen genom extrema väderhändelser. Detta kommer att ha kort-, medel- och långsiktiga effekter på marknader och städer där Heimstaden Bostad äger fastigheter. Heimstadens klimatfärdplan fokuserar därför både på åtgärder för att minska sina utsläpp och klimatanpassning (öka motståndskraften hos våra fastigheter vid klimatrelaterade händelser).

Under 2023 uppnådde vi -10% minskning i Scope 1, 2 och 3 (Kategori 13) i linje med vårt klimatmål (godkänt av SBTi) -42% till 2030 (% förändring av CO_2e-utsläpp jämfört med 2020, omräknat)

Begränsning av klimatförändringar

Heimstaden Bostad stödjer klimatforskningen och dess krav på skyndsamma åtgärder och åtar sig koncernövergripande klimatmål i linje med Parisavtalets ambition att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C samt EU:s mål att vara klimatneutralt år 2050. För att säkerställa att våra insatser för att minska vår klimatpåverkan är tillräckliga har Heimstaden Bostad anslutit sig till Science Based Targets Initiative (SBTi), och våra mål har validerats av SBTi. Vi åtar oss att minska våra absoluta utsläpp av växthusgaser inom Scope 1, 2 och 3 (kategori 13 - nedströms leasade tillgångar) med 42% fram till

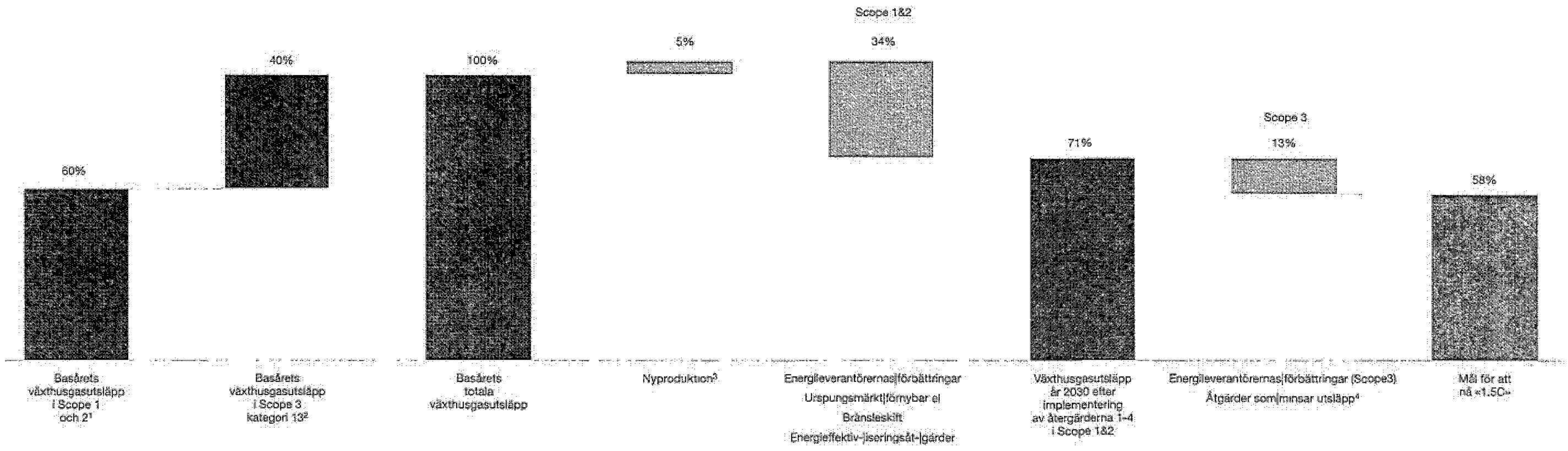
[1] *Nedströms leasade tillgångar omfattar energi som köps av kunder. Målbegränsningen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och upptag från bioenergiråvaror.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

ank=20240722;2024072304526

"1.5°C" ambitionen är inom räckhåll till 2030

Baserat på möjligheten och effektiviteten av identifierade utsläppsminskningsåtgärder



För nuvarande portfölj och nya fastigheter.

[1] *Beräknad baserat på 2020 års utsläppsdata.*
[2] *Scope 3 kategori 13 utsläpp är relaterade till energi för kunder. Scope 3 for Finland ingår inte.*
[3] *Scope 1–3, och inkluderar nyproduktionsfastigheter i Tjeckien, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Norge, Polen, Sverige och Storbritannien.*
[4] *Nettoeffekt, inkl. utsläpp flyttade från scope 3 till scope 2*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13738C534D7FAD9C24838ABF6AB0

ank=20240722:2024072304527

2030 från basåret 2020[1]. Heimstaden Bostad åtar sig också att 27% av våra leverantörer (som täcker inköpta varor och tjänster) baserat på spend, ska ha vetenskapligt baserade mål senast år 2027.

För att nå våra klimatmål har vi skapat en klimattärdplan och avser att investera över 7.7 miljarder SEK under de nio år som våra mål är aktiva. Utöver utsläppsminskningar förväntas investeringen resultera i en årlig NOI ökning på cirka 450 miljoner SEK, vilket genererar en potentiell avkastning på investeringen på cirk 6%. Heimstaden Bostad har etablerat lokala färdplaner för minskade växthusgasutsläpp i alla länder där vi verkar. Klimatpåverkan och lokala färdplaner för minskade växthusgasutsläpp på lokala marknader varierar på grund av skillnader i nationell klimatpolitik, energimix och skillnader i fastigheternas energiprestanda.

Heimstaden Bostad kommer att minska sina växthusgasutsläpp och i många fall sina driftskostnader samtidigt som antalet energieffektiva och klimatanpassade byggnader ökar. Detta kommer att göras genom tekniska investeringar för att optimera energianvändningen i alla länder där vi verkar. Den nuvarande och framtida fastighetsportföljen och investeringarna kommer kontinuerligt att övervakas och bedömas utifrån klimatpåverkan.

Klimatanpassning

En avgörande faktor för att lyckas är vår förmåga att identifiera, bedöma och hantera konsekvenserna av olika risker för fastigheter, våra kunder och vårt ekonomiska resultat. Därför har både möjligheter och risker identifierats för Heimstaden Bostads portfölj med avseende på klimatförändringar.

Hållbarhetsstyrning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin, risker och möjligheter samt mål, inklusive klimatrelaterade frågor. Styrelsen ansvarar för att bolaget har adekvat intern kontroll och formaliserade rutiner för att garantera korrekta rapporteringsprinciper och att internkontroll tillämpas. Styrelsen verkställer och säkerställer också att Heimstaden Bostad följer bolagets hållbarhetspolicy (inklusive klimatrelaterade områden).

Styrelsens uppgifter inkluderar bland annat: fatta beslut om mål, verkställa och övervaka att bolaget levererar på bolagets övergripande mål och strategi, godkännande av bolagets hållbarhetspolicy, godkänna hållbarhets- och klimatrelaterade strategier samt årlig hållbarhetsrapportering. Styrelsens tillsyn av klimatrelaterade frågor är konstant och konsekvent under hela räkenskapsåret. Styrelsen tillämpar kvartalsvis rapportering om hållbarhet och klimat samt årligen via våra års- och hållbarhetsredovisningar. Chief Sustainability Officer leder Executive Sustainability Committee är en tvärfunktionell kommitté där hållbarhetsärenden som ska presenteras för styrelsen bereds och förankras. Chief Investment Officer säkerställer att klimatrelaterade risker och möjligheter utvärderas, hanteras och integreras i investeringsdialoger.

Executive GRC and Internal Control Committee är ett tvärvetenskapligt rådgivande forum som träffas regelbundet leds av Chief Legal Officer (CLO). Chief Sustainability Officer (CSO) är medlem i Executive GRC and Internal Control Committee och är en viktig intressent när det gäller klimatrelaterade frågor och andra ESG-relaterade risker och möjligheter. För mer information, läs avsnittet Corporate Governance på sidorna 37–38.

Scenarioanalys

Heimstaden Bostad följer TCFD:s rekommendationer och delar upp klimatrelaterade risker i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Omställningsrisker avser politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp kan medföra. Fysiska risker kan vara akuta eller bestående och kan innefatta direkta skador på tillgångar eller indirekta skador, såsom avbrott i leveranskedjan. Riskerna har identifierats och analyserats genom att använda olika klimatscenarier.

Heimstaden Bostads strategi för att identifiera relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter bygger på data från FN:s klimatpanels (IPCC) Risk Concentration Pathway (RCP) 2.6-scenariot och dess RCP 8.5-scenario, sett ur ett kort- (2040) och långsiktigt (2100) perspektiv. En RCP på 2.6 representerar en stark klimatpolitik med minskade utsläpp, negativa utsläpp år 2100, och en global temperaturökning på 0,5–1,5°C. Å andra sidan representerar en RCP på 8.5 en svag klimatpolitik med fortsatt höga utsläpp och en global temperaturökning på 3,5–5,0°C. För att styrka riskhanteringsprocessen har Heimstaden Bostad använt data från Europeiska kommissionen, sammanställda EU-data från Svenska Meteorologiska och Hydrologiska Institutet (SMHI), IPCC och Copernicus Institute, som täcker både RCP-scenario 2.6 och 8.5.

– Kort sikt – 2040

På kort sikt är det små skillnader mellan de olika RCP-scenarierna. Både under RCP 2.6 och RCP 8.5 kommer de globala genomsnittstemperaturerna att stiga, havsnivåerna kommer att öka, och vi kommer att uppleva fler frekventa värmeböljor och översvämningar. En eventuell risk för fastigheter kan därför vara översvämningsskador.

Under scenario 2.6 kommer kostnaderna för CO_2e-utsläpp troligtvis att öka, vilket kan påverka marknadspriset för olika tjänster och varor och öka kraven på utsläppsminskningar. Energikraven kan bli striktare och behovet av fastighetsunderhåll kan komma att öka. Möjligheter kan inkludera mer energieffektiva tekniska lösningar på marknaden, där fossilfria värmesystem blir vanligare.

RCP 8.5 kommer att förvärra riskerna som ses under RCP 2.6, med ytterligare svårigheter att försäkra drabbade fastigheter, sämre bostäder, färre produkter och timmer från skogsbruket, samt mer fastighetsrelaterade skador.

– Lång sikt – 2100

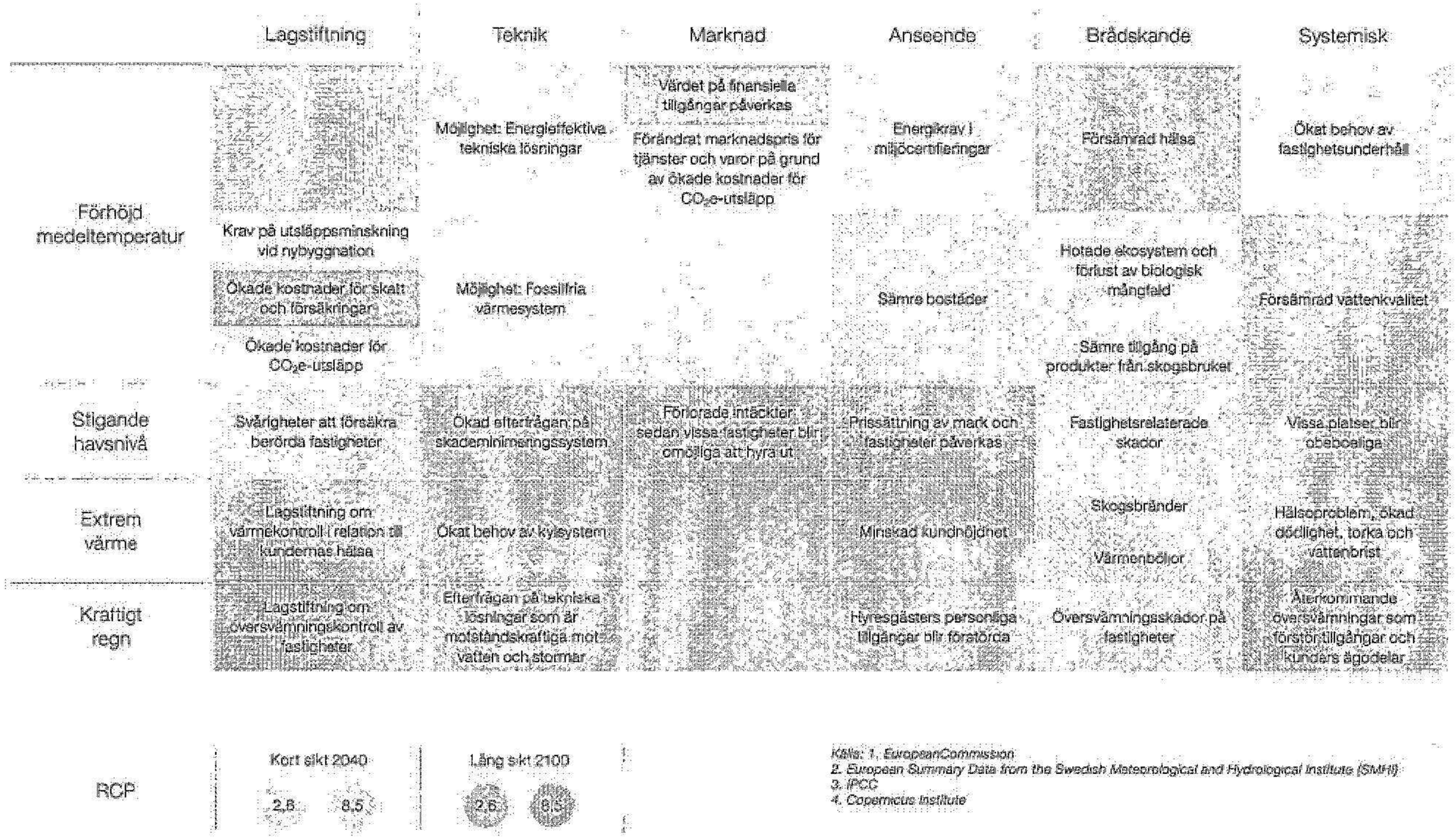
I slutet av århundradet, under RCP 2.6, kan den största potentiella fysiska risken för fastigheter vara översvämningsskador (låg till hög beroende på vidtagna anpassningsåtgärder), risk för extrem hetta bor betraktas som medelstor, med vissa mycket exponerade fastigheter. Skatter och försäkringskostnader kommer troligen att öka.

Under RCP 8.5 kommer både översvämningsrisker och värmeböljor (värmestress) att öka (medel till mycket hög risk). Detta kan öka risken för fysiska tillgångar, kunders hälsa samt åtgärder för skademinimering. I värsta fall (ingen anpassning) är det möjligt att vissa fastigheter kan bli strandade tillgångar. Det kan finnas ökat behov av kylsystem, ökade kostnader för försäkring av tillgångar, och det kan komma ny lagstiftning för översvämnings- och varmekontroll.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB8

ank=20240722:2024072304528

Scenarioanalys



Källa: 1. EuropeanCommission
2. European Summary Data from the Swedish Meteorological and Hydrological Institute (SMHI)
3. IPCC
4. Copernicus Institute

Denna tabell är en visuell representation av Heimstadens scenarieanalys baserad på både kortsiktiga och långsiktiga klimatrisker och möjligheter. Denna analys är baserad på RCP Scenarios 2.6 och 8.5. Risker och möjligheter är färgkodade för att visa deras uppkomst – kortsiktiga risker är markerade så att de sannolikt kommer att inträffa 2040, men de kommer med största sannolikhet att öka på lång sikt. På samma sätt antyds det att risker markerade som RCP 2.6 inte försvinner under RCP 8.5 utan förvärras.

Regulatoriska risker avser statliga policyer och lagar som syftar till att hantera och mildra klimatrisker. Marknadsrisker hänför sig till finansiella effekter som härrör från klimatrelaterade faktorer i ekonomiska system. Ryktesrisker handlar om Heimstadens intressenters uppfattning om våra handlingar eller reaktioner på klimatrisker.

Tekniska möjligheter innebär framsteg eller innovationer inom teknik för att hantera klimatrisker och tekniska risker härrör från ökad efterfrågan på att använda sådana system.

Akuta risker härrör från extrema väderhändelser.

Systemrisker utlöses av en direkt risk orsakad av klimatförändringar som har kaskadeffekter på ekonomiska, sociala, kulturella, ekologiska och politiska nivåer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C334D7FAD9C24830ABF6AB8

ank=20240722:2024072304529

Klimatrelaterad Risk- och Sårbarhetsbedömning (CRVA)

Vi har utvecklat en metod för att genomföra klimatrelaterade risk- och sårbarhetsbedömningar (CRVA) på geografisk- och fastighetsnivå. Under 2023 reviderades denna metodik i enlighet med kriterierna i EU:s taxonomiförordning och bygger på RCP 4.5 och RCP 8.5 (temperaturökning från 1,5°C till över 3°C). Data baseras på projektioner från 2040 till 2070 med hjälp av Copernicus Climate Change Service (C3S).

Heimstaden Bostads CRVA-process omfattar tre faser: Fastighetsexponering, sårbarhetsanalyser på fastighets nivå, samt planering och genomförande av anpassningsåtgärder. Utsatthet avser i vilken utsträckning ett geografiskt område ar utsatt för potentiella effekter av klimatrelaterade risker. De klimatrelaterade riskerna vi har övervägt är översvämningsrisker på grund av extrem nederbörd och extrem hetta. Om en av våra fastigheter ligger inom ett högt utsatt område, bedömer vi fastighetens sårbarhet för klimatrelaterade risker. Sårbarhet avser hur lätt en fastighet kan skadas av specifika klimatrelaterade risker. Att förstå fastighetens sårbarhet hjälper oss att avgöra hur vi skyddar vår portfölj från klimatförändringarnas negativa effekter. Sårbarhetsanalysen inkluderar också tidigare händelser som fastigheten utsatts för eller om vi fått klagomål från kunder. Om en fastighet anses vara sårbar tar vi fram en åtgärdsplan innehållande anpassningsåtgärder. Anpassningsåtgärder avser åtgärder som syftar till att minska fastighetens sårbarhet mot klimatrelaterade risker. Anpassningsåtgärder kan vara fysiska åtgärder som förändrar den byggda miljön, uppdatering av underhållsrutiner eller samordning med lokala kommuners klimatanpassningsplaner. Vi kommer att prioritera anpassningsåtgärder för fastigheter där vi ser ett brådskande behov eller där vi förväntar oss att risken kommer vara hög inom de närmaste åren.

Under 2023 har vi, för hela portföljen, bedömt fastigheternas utsatthet och konstaterat att den mest relevanta risken är översvämningar. Vi har genomfört sårbarhetsbedömningar för översvämningsrisker för samtliga fastigheter med taxonomilinjerad omsättning, investeringar (CapEx) eller driftskostnader (OpEx) under 2023. Framöver är vår ambition att genomföra sårbarhetsbedömningar för klimatrelaterade risker för hela vår portfölj. För att göra detta kommer vi att integrera CRVA i vår ordinarie fastighetsförvaltning och inkludera dess resultat i befintliga fastighetsunderhållsplaner. De fastigheter som bedöms som sårbara under 2023 kommer att ha en anpassningsplan på plats år 2024 som kommer att slutföras inom fem år, i enlighet med EU:s taxonomikrav. Vi kommer att fortsätta att förbättra metodens kvalitet, titta på andra väderrelaterade risker i framtiden samt utbilda våra kollegor om klimatrelaterade risker och anpassningsåtgärder. Vi tror att detta systematiska tillvägagångssätt för att hantera klimatrelaterade risker är det bästa sättet att skydda våra kunder och fastigheter från skadliga klimatrelaterade risker.

Utmaningar

Heimstaden Bostad är transparent med nuläget i vårt hållbarhetsarbete och ser att det finns mycket att göra för att hantera klimatutmaningarna, inte minst med tanke på vår tillväxt i europeiska länder där det finns en hög andel fossila bränslen i energimixen. Vårt beroende av energisektorn är också en utmaning. Om energisektorn börjar använda mer fossila bränslen kan det påverka vår klimatplansprestanda. Vi övervakar detta noga och kommer att förbereda för begränsningsåtgärder vid behov.

Möjligheter

Övergången till ett samhälle med låga utsläpp av växthusgaser innebär också möjligheter för Heimstaden Bostad. Genom att byta till förnybara energikällor, investera i förnybar elproduktion och fortsätta att arbeta med energieffektivitet och åtgärder för

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304530

biologisk mångfald kommer vi att minska våra växthusgasutsläpp och i många fall även våra driftskostnader. Våra åtgärder är viktiga för att nå våra våra ambitioner och mål, samt för att attrahera investerare. Ett ökat fokus på att återanvända material, återvinning av byggmaterial och avfallshantering i fastighetsutvecklingsprojekt kommer att leda till lägre utsläpp och minskad vattenanvändning, vilket också skapar positiva ekonomiska resultat.

Det kommer att finnas möjligheter att söka offentliga medel för att uppfylla klimat- och energimålen och för att stödja övergången till ren energi, såsom EU:s olika stödsystem och initiativ för att påskynda investeringar i energieffektivitet. Heimstaden Bostad utvärderar finansieringsmöjligheter för omställningsprojekt, som att testa ny teknik och utveckling av nya produkter och tjänster för våra kunder.

Utsläpp av växthusgaser

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Utsläpp av växthusgaser har skadliga effekter på klimatet och miljön via förhöjda temperaturer, luft- och vattenföroreningar, stigande havsnivåer och extrema väderhändelser. Dessa effekter kan påverka människor som tvingas flytta, genom brist på vatten och livsmedel, och olika hälsorelaterade utmaningar. Att minska utsläppen är en nyckelåtgärd för att mildra dessa effekter och på så sätt minimera negativ påverkan.

Utsläpp av växthusgaser uppstår genom hela vår värdekedja och involverar våra leverantörer, entreprenörer och kunder. Scope 1- och 2-utsläpp härrör främst från energianvändning i våra fastigheter, medan Scope 3-utsläpp till övervägande del härrör från våra kunders energiförbrukning, nybyggnationer, ombyggnationer och renoveringar.

För att effektivt minska våra utsläpp av växthusgaser, uppfylla vårt ansvar gentemot samhället och samtidigt möta behoven hos våra investerare och aktieägare, har Heimstaden Bostad fastställt vetenskapligt baserade klimatmål som godkants av science-based targets initiative (SBTi) 2022. De åtgärder som är nödvändiga för att uppnå dessa mål beskrivs i kapitlet Klimatpåverkan (se sidan 146), som har fått styrelsens godkännande.

Vidtagna åtgärder

Våra klimatsningar är förankrade i affärsstrategin och underliggande hållbarhetsstrategi. Heimstaden Bostad förbinder sig att minska sina absoluta utsläpp av växthusgaser Scope 1, 2 och 3 (kategori 13 - nedströms leasade tillgångar) med 42% fram till 2030 (från basåret 2020)[1]. Målet omfattar biogena utsläpp från markanvändning och från upptag av råvaror för bioenergi.

För att nå våra mål har vi avsatt en tydlig budget som beskrivs i avsnittet Klimatpåverkan på sidan 146. Vi kommer att följa upp utsläppsdata årligen för att utvärdera effekten av åtgärderna, som presenteras i tabellen Klimatmål (Godkända av SBTi) på sidan 152.

Bränsleskiften, förbättrad energieffektivitet och uppmuntran till hållbara vanor bland våra kunder utgör kärnstrategierna för att avsevärt minska växthusgasutsläppen inom alla tre områden för våra befintliga fastigheter. Utöver de energieffektivitetsåtgärder som beskrivs i avsnittet Energi på sidan 1, vidtar vi följande åtgärder för att minimera våra utsläpp:

- I Sverige arbetar Heimstaden Bostad aktivt för att minska utsläppen i nya utvecklingsprojekt. Detta inkluderar att erhålla certifiering från Sweden Green Building Councils miljömärkning Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att byggnaden är 20% mer energieffektiv än gällande lagkrav. Vi genomför andra åtgärder, som att genomföra livscykelanalyser (LCA) och begära in miljödeklarationer (EPD), vilket möjliggör beräkningar av utsläpp av koldioxidekvivalenter (CO_2e).
- Dessutom har vi inrättat ett hållbarhetsprogram som innebär strängare krav på utsläppsminskningar för både entreprenörer och leverantörer som är involverade i våra projekt, över hela Sverige. För nyckelfärdiga projekt i samtliga länder, tillämpar vi riktlinjer som kräver fullständiga LCA-beräkningar för byggnader som överstiger 5 000 kvm i bruttoarea och kräver energiprestanda som ligger minst 10% över rådande lagkrav.
- Vi sammanställer årligen energidata per land för att följa våra framsteg och säkerställa att vi når våra mål i tid. Detta tillvägagångssätt ger oss möjlighet att vidta ytterligare åtgärder om det behövs. Tabellen på denna sida visar Heimstaden Bostads växthusgasutsläpp för Scope 1 och 2, härledda från energianvändning i fastigheter, bränsleförbrukning för fordon och köldmedier. I vår Scope 3-bedömning omfattar vi alla relevanta kategorier inom vår organisation. På grund av begränsade mätdata använder vi ofta emissionsfaktorer baserade på schablonvärden, men vårt mål är att successivt ersätta dessa antaganden med mätdata som erhållits genom samarbete med våra leverantörer och entreprenörer. För en mer omfattande uppdelning av våra Scope 3-utsläpp per land, se tabell GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land på sida 186.
- Vi främjar förnybar energiproduktion.

Miljöledningssystem

Heimstaden Bostad adresserar löpande betydande miljöaspekter genom hela vår värdekedja, inklusive produktion, leverantörskedjan, kunder, lokalsamhällen samt våra samarbetspartners. Grunden för Heimstaden Bostads miljöledningssystem är förankrat i miljöledningsprinciperna, som definierar bolagets miljöavtryck, styrning, lagefterlevnad, uppföljningsprocesser och försäkran om ansvar och utbildning.
Det finns en tydlig och enhetlig koppling mellan Heimstaden Bostads miljöarbete, hållbarhetsstrategi, mål och miljöledningssystem. Medan vårt primära miljöfokus fokuserar på vår verksamhet, där vi påverkar miljön under fastighetsförvarv, drift, underhåll, utveckling och renovering, uppmärksammar vi också vårt miljöavtryck. Även om vår organisatoriska påverkan kan vara jämförelsevis mindre, ligger betydelsen i förmågan att öka medarbetarnas engagemang.

[1] Nedströms leasade tillgångar omfattar energi som köps av kunder. Målbegränsningen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och upptag från bioenergiråvaror.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833AB56AB9

ank=20240722;2024072304531

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4 Växthusgasutsläpp Scope 1, 2 och 3 (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Scope 1 i ton CO_2e	23 731	23 050	11 965
Scope 2 marknadsbaserad i ton CO_2e	135 966	170 004	195 882
Scope 2 platsbaserad i ton CO_2e	141 425	173 525	197 730
Biogena utsläpp i ton CO_2e	371	399	448
Scope 3 i ton CO_2e		465 965	343 068
Scope 1- och 2-utsläpp i ton CO_2e/miljoner SEK (marknadsbaserad)	10	14	24
Scope 1- och 2-utsläpp i kg CO_2e/kvm	19	24	40

Heimstaden Bostads utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 baseras på den energi som köpts in (se Tabell Energiförbrukning i fastigheterna på sidan 184) av Heimstaden Bostad, bränsle från fordon som ägs eller leasas med finansiell leasing av företaget, samt köldmedier. Heimstaden Bostads växthusgasutsläpp minskade 2023 jämfört med 2022. De totala Scope 1-utsläppen ökar dock något jämfört med förra året. Detta beror främst på den förbättrade datatäckning vi uppnått i Danmark. Vi ser en kraftig minskning av Scope 2-utsläppen. Detta beror främst på de energibesparingar vi hade i Nederländerna och Tjeckien samt bränsleskiften från fossil fjärrvärme och olja till mer naturgasuppvärmning i Tjeckien och Tyskland. Scope 2 omfattar fjärrvarme, fjärrkyla och förbrukning av el i fastigheterna. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av ekonomistyrningsmetoden. För 2023 används emissionsfaktorer från 2022 och har erhållits från Heimstaden Bostads energileverantörer. Gaser som ingår i beräkningarna är till största delen CO_2e, men kan även innefatta CH_4, N_2O och köldmedier som används vid produktion av fjärrvärme. För utsläppsintensitetstalet utgörs nämnaren av den uthyrningsbara ytan i fastigheterna där Heimstaden Bostad tecknar energiavtalet och täljaren utgörs av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar data för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapportåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. För mer detaljerade siffror, se tabell GRI 305-1, 305-2, 305-4: GHG-emissions scope 1 och 2 på sidan 185

Klimatmål (Godkända av SBTi)[1]

klimatmål, 42% minskning till 2030	2023	2020 (omräknat)
Scope 1 i ton CO_2e	23 731	29 034
Scope 2 marknadsbaserad i ton CO_2e	135 759	172 954
Scope 3, kategori 13 i ton CO_2e	140 878	131 213
Totala utsläpp som ingår i målet	300 368	333 201
% förändring av växthusgasutsläppen jämfört med 2020, med en omräknad referensnivå	-10%	Basår
Andel av utgifter från leverantörer med vetenskapligt baserade klimatmål[2]	12%	Data not available

1 Mål: Heimstaden Bostad åtar sig att minska det absoluta scope1, 2 och Scope 3 (Kategori 13 GHG-utsläpp som täcker nedströms leasade tillgångar) med 42 % till 2030 från ett 2020 basår. Målgränsen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och borttag från bioenergiråvaror.

2 Mål: Heimstaden Bostad åtar sig också att 27 % av sina leverantörer genom att spendera på köpta varor och tjänster kommer att ha vetenskapsbaserade mål till 2027. Uppgifterna inkluderar jan-okt 2023 från CZ, DK, DE, SE, NO, NL, PL, FI, Storbritannien. Cirka 13 stora leverantörer står för 27 % av Heimstaden Bostads utgifter (år 2022 hade 5 % Science Based Climate Targets).

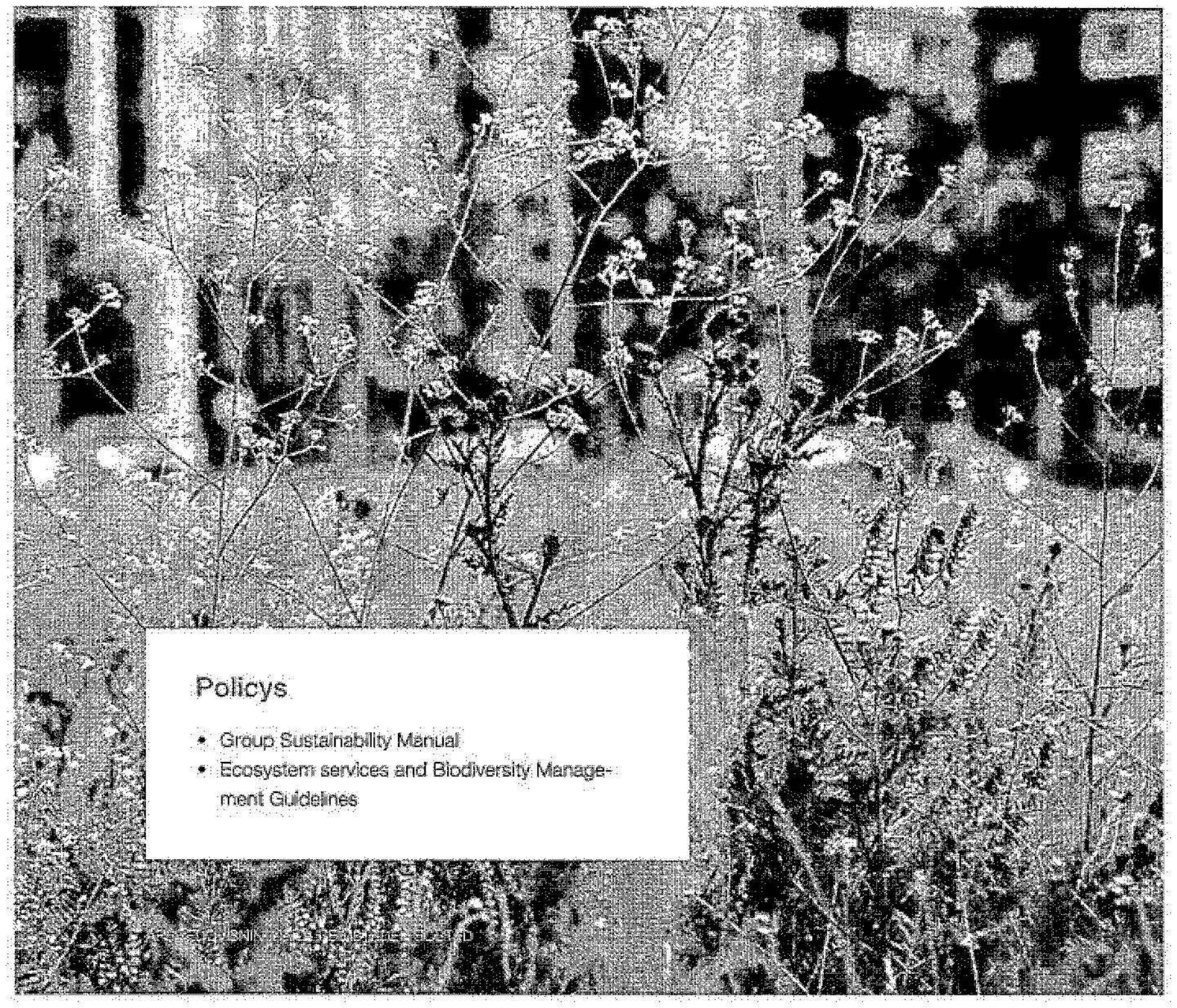
År 2023 minskade utsläppen i Scope 1, Scope 2 och Scope 3 (kategori 13) med 10 % jämfört med år 2020. Trots ökade utsläpp i Scope 3 kategori 13, minskade de totala utsläppen. Minskningen i Scope 1 kommer från en uppdaterad emissionsfaktor för naturgas jämfört med 2020 årsfaktorer som kommer från United Kingdom Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA).

Scope 2-reduktionen kommer från minskad energianvändning i Tjeckien, en ökad användning av förnybar fjärrvarme och en minskad användning av fossil fjärrvärme. Observera att tabellen innehåller ett omräknat basår på grund av förvärv gjorda efter basåret, vilket beskrivs i Rapporteringsprinciper på sida 121–123.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

ank=20240722;2024072304532

Biologisk mångfald



Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Mänskliga aktiviteter, som förändringar i markanvändning, föroreningar och klimatförändringar stressar värdefulla ekosystem. Genom att värdesätta den biologiska mångfaldens avgörande roll för att tackla klimatförändringarna, är vårt engagemang för att bevara och förbättra den biologiska mångfalden av största vikt. Vi är verksamma inom fastighetsbranschen och erkänner behovet av att stoppa förlusten av biologisk mångfald för den globala balansen samt för att säkerställa vår mission och förmåga att uppnå våra mål.

Vidtagna åtgärder
Även om antalet nybyggnationsprojekt är begränsat, har vi satt upp mål för att ersätta och förbättra den biologiska mångfalden, vilken motsvarar den gröna eller obebyggda mark som påverkas. Utöver regelefterlevnad ser vi biologisk mångfald som sammankopplad med begränsning av klimatförändringar, anpassning, minskad värmestress och en bättre livsmiljö för våra kunder. Därför ser vi initiativ för biologisk mångfald som en möjlighet att bekämpa klimatförändringar och öka motståndskraften hos våra befintliga byggnader och miljöer.

Förutom specifika ekosystemtjänster och åtgärder för bevarande av biologisk mångfald på projektsiter, inser vi vilken inverkan våra material- och produktval har på den biologiska mångfalden. När det är möjligt prioriterar vi certifierade, hållbart producerade eller återvunna material fria från farliga komponenter och vi kommer att fortsätta att arbeta proaktivt med dessa frågor när det gäller vår leverantörskedja.

Våra riktlinjer för ekosystem och biologisk mångfald styr våra projekt och säkerställer ett standardiserat tillvägagångssätt på olika siter. I Sverige prioriteras gröna tak vid nybyggnation och planer pågår för ett orangeri, växthus och innergårdar för att främja biologisk mångfald och lokalsamhällets välbefinnande. På liknande sätt, i Tjeckien, Tyskland och Danmark, förbättras den biologiska mångfalden på utvalda hustak genom initiativ som gröna tak, sedumtak, plantering av vilda blommor och bikupor. I Nederländerna har ett program med krav för gemensamma trädgårdar skapats för att öka den biologiska mångfalden och tillhandahålla ett grönt och tillgängligt utrymme för kunderna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C1373C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304533

Särskida initiativ

- Samarbete med Lifeterra för ytterligare initiativ för biologisk mångfald.
- Informerade våra kunder om vikten av biologisk mångfald.
- Arrangerade evenemang kring dagen för biologisk mångfald för att öka medvetenheten.
- Genomförde sårbarhetsbedömningar (CRVA) på fastighetsnivå.
- Fastigheter som anses sårbara kommer att ha anpassningsplaner på plats senast 2024.

Måluppföljning och utvärdering

Vårt engagemang för biologisk mångfald förstärks ytterligare med upprättandet av mål:

Alla nybyggnationer och större projekt måste utvärdera ekosystemtjänster, vilket säkerställer rekreation av minst samma mängd tjänster, om inte mer.

Under 2023 slutförde Heimstaden Bostad totalt tio nybyggnadsprojekt i Sverige, baserat på olika uppförandestrategier, inklusive egenutveckling, forward funding och nyckelfärdiga projekt. Innan byggnationen påbörjades genomfördes omfattande undersökningar för att bedöma det befintliga tillståndet för biologisk mångfald samt ekosystemtjänster på platserna. Åtta av dessa platser hade en historia av industriell användning, förorenad jord eller lägre grad av biologisk mångfald. I dessa fall bidrog vi till en förhöjd biologisk mångfald, efter att byggnaden uppförts. Denna förbättring avsåg bland annat anläggning av lummiga trädgårdar med ett varierat utbud av träd och rabatter. Planering av dagvattenhantering gavs extra utrymme, med fokus på att förbättra motståndskraften mot skyfall.

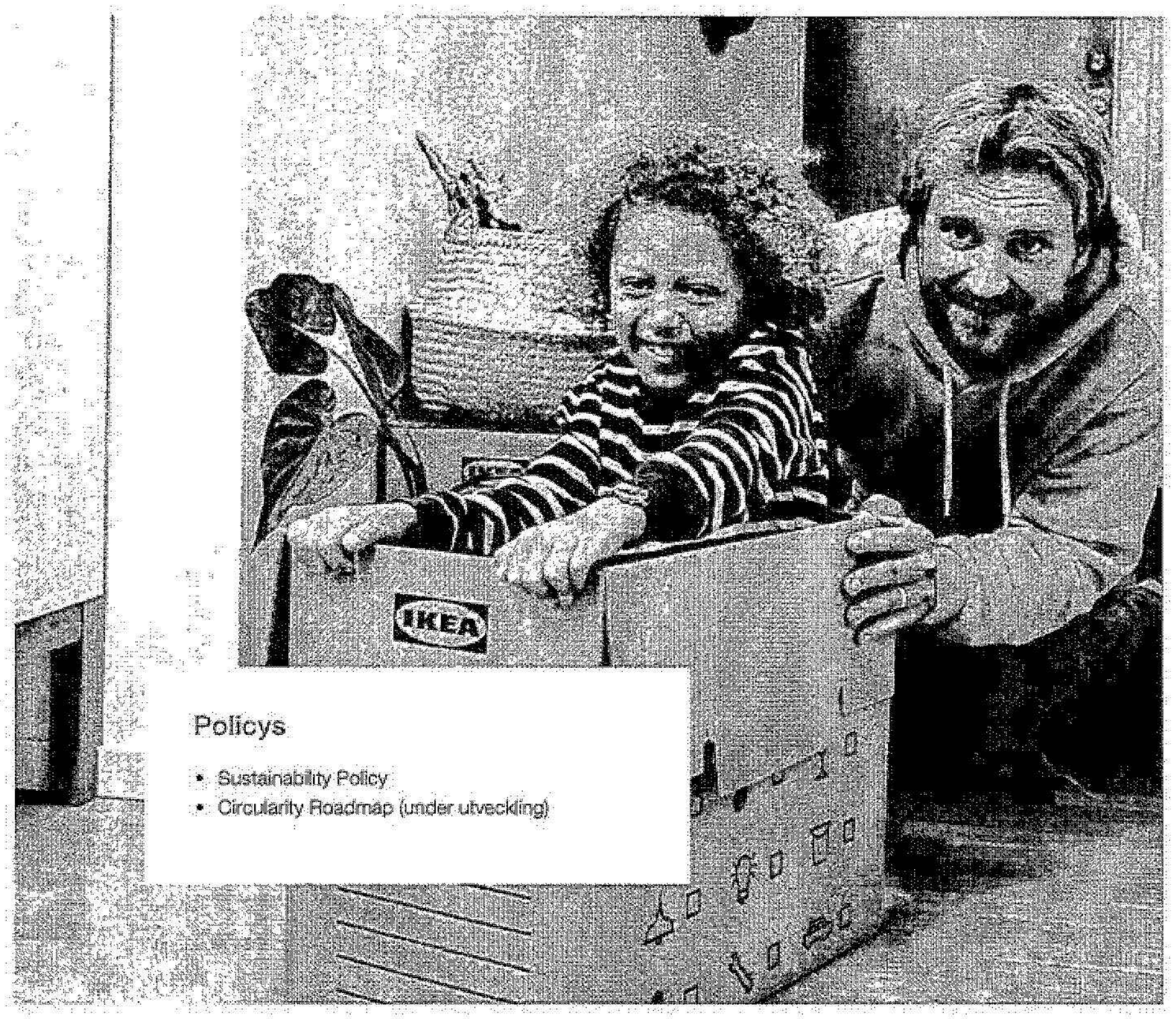
I två av de tio utvecklade områdena hade vi utmaningar med att återställa den ursprungliga biologiska mångfalden vid färdigställandet av fastigheterna. Dessa tomter, som tidigare användes för jordbruk eller ängar med en mångfald av växter och träd, rymmer nu bostäder, garage och trottoarer. Begränsande insatser har genomförts, såsom att införa ny vegetation på innergårdar och omgivande områden, samt införliva gröna taklösningar. Det är dock viktigt att konstatera att de kompenserande insatserna inte helt har matchat nivån på ekosystemtjänster som fanns före byggnationen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24638AEF6AB0

ank=20240722:2024072304534

Avfall

306-3 Genererat avfall



Policys

- Sustainability Policy
- Circularity Roadmap (under utveckling)

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Under det senaste århundradet har det skett en betydande ökning av användandet av jungfruliga råvaror. Genom att främja återbruk och materialåtervinning kan man bevara naturresurser och skydda miljön. Inom vår organisation uppstår avfall vid nybyggnation, ombyggnad, renoveringsprojekt och fastighetsförvaltning. Heimstaden Bostad kan ha en positiv inverkan på miljön genom att implementera vår nya cirkulära färdplan för att säkra och öka återbruk av material från byggarbetsplatser, våra kunder och våra kontor. Genom att minska vårt avfall generellt och förbättra återvinningsgraden kan vi minska våra utsläpp och kostnader.

Vidtagna åtgärder

Heimstaden Bostad arbetar aktivt för att minska det avfall som produceras i våra projekt och för att öka mängden avfall som hanteras som en resurs.

Genom kundundersökningar vet vi att återvinning och avfallshantering är ett viktigt ämne även för våra kunder, vilket ger oss ännu en anledning att ytterligare adressera denna fråga. Som ett nästa steg i vårt pågående arbete inom cirkularitet har vi genomfört åtgärder för att förbättra datakvaliteten och kundnöjdheten.

Vi har utvecklat en process för att prioritera åtgärder och aktiviteter för var och en av våra tre avfallsströmmar:

- Nybyggnation och renovering
- Kunders avfall
- Kontor och egen verksamhet

Vi har stort fokus på att förbättra datatillgänglighet och kvalitet avseende avfall.

Heimstaden Bostad har implementerat policys, manualer och åtgärder som alla följer samma strategi som avfallshierarkin[1] med stort fokus på att förbättra förebyggandet av avfall för att möjliggöra omställningen till en cirkulär ekonomi.

Implementering av avfallskrav i linje med EU-taxonomin pågår i våra utvecklingsprojekt i alla länder, med fokus på att minska mängden restavfall och säkerställa noggrann rapportering.

Nybyggnation och renovering

Vårt fortsatta arbete kommer att säkerställa att Heimstaden aktivt arbetar med återanvändning, återvinning och materialåtervinning av avfall som genereras under våra bygg- och renoveringsprojekt. För att lyckas med detta, ställer vi i Sverige krav på våra entreprenörer för nyproduktion att minst 70% av bygg-

1 Avfallshierarkin, länk

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C1373C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304535

och rivningsavfallet ska gå till återbruk eller materialåtervinning I övriga länder uppfylls samma kriterier för de projekt som är linjerade med EU taxonomin 7.2 - Renovering av byggnader.

Vi kräver även att våra svenska entreprenörer tillhandahåller livscykelanalyser (LCA) för att utvärdera innehållet och mängden inköpt material samt avfallshanteringsplaner som beskriver processer samt andra relevanta upplysningar, med syfte att minska avfallet.

Under 2024 kommer vi att implementera dessa krav i samtliga tillämpliga avtal för byggprojekt och större renoveringsprojekt.

Kunders avfall

Vi arbetar proaktivt för att engagera våra kunder i att minska deras avfall. Det gör vi genom informationskampanjer i olika kanaler, såsom nyhetsbrev och sociala medier, med syfte att öka kunskapen om hållbarhetsfördelarna med återvinning och återbruk. Ett annat fokus är att säkerställa säkra och lättillgängliga återvinningsmöjligheter i våra fastigheter och anläggningar.

Kontor och egen verksamhet

Heimstadens egen verksamhet genererar inte några större mängder avfall. Men vi kan fortfarande förhindra uppkomsten av avfall på våra kontor genom att tillhandahålla avfallsriktlinjer till alla anställda och se till att det finns lämpliga återvinningsmöjligheter på kontoren. Under 2023 har samtliga medarbetar som är involverade i inköp fått en introduktion i våra nya inköpsriktlinjer (Procurement and Purchasing Guidelines) som även inkluderar avfallshantering.

GRI 306-3 Genererat avfall (koncernomfattande)

	2022	2021	2020
Avfallets totala vikt genererat av kunderna i ton	144 767	100 741	99 171

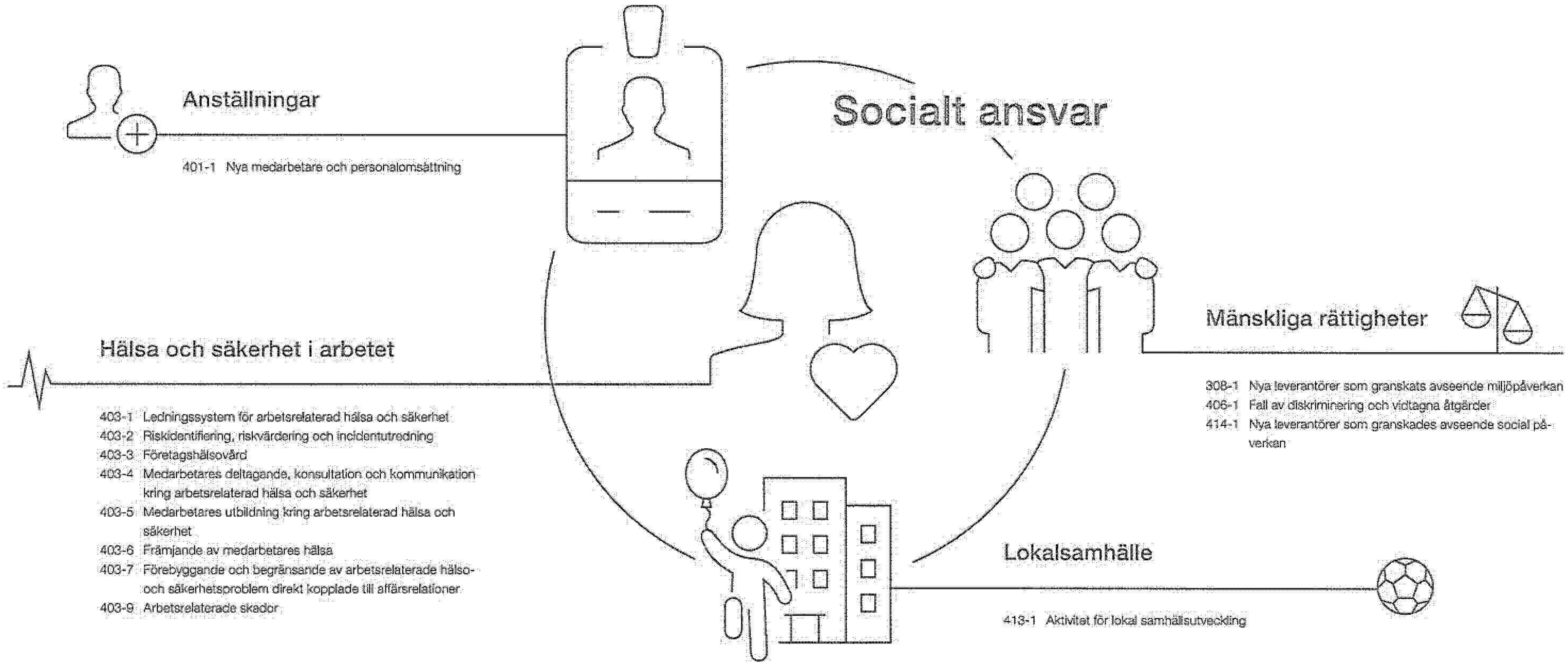
Vikten för våra kunders avfallet beräknas utifrån antalet kunder, vilket förklarar ökningen av avfall eftersom vi årligen förvärvat nya fastigheter samt en stor portfölj i december 2021. Avfall som genereras av entreprenörer i ny- och ombyggnation är inte inkluderat, eftersom vi annu inte har tillräckliga uppgifter. De senast tillgängliga uppgifterna är för 2022.

Måluppföljning och utvärdering

Vår data gällande avfall är i hog grad baserade på antaganden och schablonvärden, vilket gör det utmanande att analysera vår påverkan och prioritera åtgärder. Vår ambition är att samla in data i slutet av utvecklingsprojekt och i framtiden ha fler mätpunkter och tröskelvarden för avfallshantering i våra utvecklingsprojekt. Insamlingen av data for avfall skiljer sig från land till land där vi är verksamma, och i vissa länder har kommunen det fulla ansvaret för kundernas avfall. Vi är aktivt engagerade i att förbättra våra återvinningsstationer och uppmuntra Heimstaden Bostads kunder att minimera och sortera sitt avfall. Att dela erfarenheter och bästa praxis inom och mellan länder är en avgörande del av våra pågående ansträngningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304536



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722:2024072304537

Anställningar

401-1 Nya medarbetare och personalomsättning

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Heimstaden Bostad vill erbjuda en omtänksam arbetsplats med utveckling och välbefinnande för våra arbetare som främjar ett starkt engagemang. Vi tror att detta är nyckeln till att vara en attraktiv arbetsgivare som kan attrahera, utveckla och behålla talangfulla medarbetare.

Hög personalomsättning medför höga kostnader i form av förlorad erfarenhet och kompetens samt investeringar i nyrekrytering och utbildning.

Vi har också medarbetare som inte är anställda. Under 2022 hade vi 110 icke-anställda medarbetare och under 2023 minskade denna siffra till 75. Våra icke-anställda medarbetare kontrakteras vanligen för en tidsbegränsad anställning med månads- eller timersättning. Dessa tjänster är spridda på flera olika avdelningar. Inom vår fastighetsförvaltning tenderar antalet öka under sommarperioden, medan behovet för tillfälliga anställningar inom stabsfunktioner uppstår mer ad hoc under året.

Vidtagna åtgärder
People & Culture-funktionen ansvarar för att utveckla policys som hanterar Heimstaden Bostads relationer med våra medarbetare, liksom med personer som är intresserade av att börja arbeta hos oss. Dessa policys revideras årligen för att säkerställa att vi lever upp till aktuella lagkrav. Chefer och medarbetare är gemensamt ansvariga att främja och följa dessa.

Varje område har nyckeltal (KPI:er) som vi följer upp kvartalsvis för att löpande utvärdera hur val vi lever upp till våra mål. Under 2023 har omorganisationer för ökad organisations- och kostnadseffektivitet samt privatiseringsprojekt, lett till en ökning av lett till en ökning av ofrivillig personalomsättning på grund av övertalighet. I sådana turbulenta tider är det av största vikt att vi bibehåller vårt fokus på kultur och värderingar i alla interaktioner.

Vi fokuserar på att minska personalomsättningen och därmed de medföljande kostnaderna för rekrytering och återuppbyggande av förlorad kompetens och erfarenhet. Vi följer KPI:er för total och frivillig personalomsättning, vilken är 15,37% respektive 17,22%. Vårt mål är att hålla den frivilliga personalomsättningen under 15% och för att nå detta mål följer vi noggrant avdelningar som upplever ovanligt hög personalomsättning. Om det till exempel på någon avdelning är många uppsägningar på grund av prestation kan det tyda på att vi behöver förbättra våra rekryteringsprocesser, utbildningar, eller arbeta med ledarskapet. Vi följer också upp avdelningar med hög andel icke-anställda medarbetare och överväger möjligheten till interna rekryteringar i stället. Vår People & Culture-funktion ansvarar för analys och formulering av dessa åtgärdsplaner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C248838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304538

Personalomsattning är ett viktigt nyckeltal som följs noga av vår koncernledning för att säkerställa att vi lever upp till våra värderingar och att erbjuda en omtänksam arbetsplats. Det är också ett viktigt nyckeltal för investerare och vår styrelse.

Möjligheten till utveckling samt att få växa in i nya roller på arbetsplatsen är viktig för både oss som bolag och för dagens talanger. Genom att möta våra medarbetares förväntningar inom området, minskar vi också risken för hög personalomsättning. Under 2023 har vi genomfört en betydande uppdatering av vår läroplattform, där vi infört enklare navigering till läromaterial samt nya utbildningsmöjligheter för olika anställningskategorier. Vi har även introducerat digitala jobbsökarkurser för att stötta anställda som är intresserade av interna karriärmöjligheter. Medarbetare som fått lämna under året med anledning av övertalighet där vi inte kunnat erbjuda nya positioner, har fått stöd i form av kurser för hur man söker och finner ny anställning, samt erbjudits coachning från våra P&C Business Partners och rekryterare. Under 2023 har vi även fullt ut implementerat Mercers ramverk med syfte att säkerställa lika lön för lika arbete och utveckling för alla våra medarbetare. Med hjälp av ramverket kan vi presentera både vertikala och horisontella karriärvägar för våra medarbetare. Det hjälper oss också att kontinuerligt ha aktuell benchmark mot marknadslöner samt vara ett stöd i analys av löneskillnader, så att vi proaktivt kan adressera eventuella skillnader och upprätthålla vårt åtagande om rättvis ersättning och karriärutvecklingsmöjligheter för alla medarbetare.

Under 2023 har våra 1 959 medarbetare genomfört nästan 9 275 digitala och fysiska kurser. Under 2023 hade vi 80 licenser för LinkedIn Learning som ger tillgång till 8 000 kurser inom olika ämnen. Vi har också framgångsrikt fortsatt våra ledarskapsprogram New@Leading och Leading@Heimstaden genom att kombinera digitalt och fysiskt lärande. Dessutom har vi lanserat två nya koncept för att stödja våra ledare. Under tredje kvartalet lanserade vi ett nyhetsbrev, Spotlight, där vi efter varje kvartalsrapport tar upp ett aktuellt ledarskapsämne och delar både extern och intern kunskap, samt enkla verktyg och övningar som våra ledare kan använda i vardagen med sina team. Sedan starten av nyhetsbrevet har vi haft två teman; "Motståndskraft" och "Varför svåra samtal inte alls är svåra". Under året utvecklade vi också en verktygslåda för ledare där vi har samlat verktyg, lärdomar och stöd för ledarskap i olika situationer. Vi har fortsatt med vårt koncept Leadership on the Go med fokus på ämnen som medarbetarutveckling, strategisk personalplanering och löneprocess.

Lön/Ersättning

Syftet med Heimstaden Bostads ersättningspolicy är att ge riktlinjer för hur vi arbetar med ersättningar, förmåner och bonusar. Den säkerställer att ersättningen är rättvis, principerna transparenta och att det inte uppstår oförklarliga skillnader inom eller mellan avdelningar. Anställda ska kunna förstå grunden för hur lönen satts och därmed kunna påverka sin lönenivå genom att förbättra arbetsprestationen, höja kompetensen och ta ett större ansvar på arbetsplatsen. Detta arbete har underlättats och förbättrats avsevärt tack vare införandet av Mercers ramverk. Under 2023 tog vi också beslutet att harmonisera lönerevisionsprocessen och implementeringen till 1 juni i hela koncernen, för de marknader där det är möjligt att flytta lönerevisionsdatum. Övergången kommer att ske under 2024 och 2025 och i enlighet med lokala regler.

Principer

1. Belöning för prestation och värderingar: Ersättning är ett sätt att belona prestation och förstärka vår önskade kultur och värderingar
2. Bestämmande faktorer för ersättning: Fyra faktorer avgör ersättningen: marknadslön, individuell erfarenhet och kompetens, prestation och resultat, samt våra värderingar.
3. Stödja affärsstrategin: Våra riktlinjer för ersättning är utformade för att locka individer som har en positiv påverkan och belöna motiverade medarbetare som bidrar till våra strategiska mål
4. En del av ett omfattande paket: Ersättning utgör en del av vårt totala anställningspaket, som inkluderar möjligheter till personlig utveckling och balans mellan arbete och privatliv, vilket bidrar till medarbetarnas välbefinnande
5. Olika komponenter: Ersättningspaketet består av en eller flera delar beroende på medarbetarens roll, såsom grundlön, kort- och långsiktiga incitament, pension, försäkringar och andra förmåner
6. Konkurrenskraftig ersättning: Vi erbjuder konkurrenskraftiga villkor på våra lokala marknader
7. Bonusprogram: Vissa befattningar kan vara berättigade till kort- eller långsiktiga bonusprogram
8. Jämställdhet och jämlikhet: Vi genomför en årlig lönerevision för att identifiera könsbaserade skillnader eller andra ojämlikheter. Anställda får ersättning under föräldraledighet enligt lokal lagstiftning
9. Lönejusteringar: Förändring i roll eller arbetsuppgifter leder inte automatiskt till lönejusteringar. Justeringar sker endast under den årliga lönerevisionen, vanligtvis vid befordran eller vid betydande förändringar i arbetsinnehåll och ansvar
10. Årlig analys av könsbaserade löneskillnader: Vi genomför benchmarking av könsbaserade löneskillnader i alla länder där vi bedriver verksamhet
11. Lönerevisioner och befordringar: En löneökning (eller löne-sänkning vid degradering) kan göras utanför den årliga lönerevisionen endast vid en befordran eller annan betydande permanent ökning eller minskning av arbetsinnehåll och ansvar. Detta görs alltid i samråd med ansvarig chef och People & Culture-funktionen med slutligt godkännande av chefens chef. När en anställd återvänder från ledighet eller studier som varat längre än ett år bör en löneöversyn genomföras som beaktar eventuella förändringar som kan ha inträffat under frånvaron
12. Behörighet: Alla anställda är berättigade till en grundlön.

Utöver det finns långsiktiga incitament i form av diskretionära bonusar för koncernledningen, landschefer och andra positioner som identifierats som kritiska för bolaget. Vissa ledande befattningar är berättigade till aktieprogram. Vi har även kortsiktiga incitament i form av årliga diskretionära bonusar eller provisioner. De förstnämnda används framst för roller i landsledning eller för affärskritiska positioner. Provision används främst i vår uthyrningsavdelning. I vissa fall kan även en årlig diskretionär bonus beviljas alla medarbetare

13. Vi har implementerat ett klimatrelaterat incitamentsprogram för C-nivå- och landschefer för hantering av klimatrelaterade frågor samt måluppfyllelse baserat på CO_2e-utsläpp och årlig minskning av inköpt energi. Incitamentprogrammet inkluderar också sociala aspekter, som medarbetarnöjdhet and kundnöjdhet

Roller och ansvar i den årliga lönerevisionen

CEO/COO

- Övervakar och granskar årligen Heimstaden Bostads riktlinjer för ersättning för att anpassa dem till affärsmål och strategi
- Godkänner det slutliga ersättningsramverket

Landschef

- Slutför och granskar årligen att landet är i linje med Heimstaden Bostads riktlinjer för ersättning för att anpassa dem till affärsmål och strategi
- Godkänner den årliga lokala lönerevisionen

People & Culture

- Utför extern konkurrensanalys
- Utför analys av könsbaserade löneskillnader
- Leder och samordnar löneprocessen
- Initierar lönerevisionen i vårt HRM system
- Stödjer och informerar chefer i samband med löneprocessen
- Distribuerar löneunderlag, översikt och kartläggning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304539

- Vidtar åtgärder för att utveckla och förbättra verksamhetens lönesättning
- Informerar och uppdaterar leverantörer av löner och pensioner om ersättningar

Chef
- Säkerställer att lönerna sätts i enlighet med lönepolicyn, den lokala strukturen och att de överensstämmer med befintliga avtal och den lokala affärsplanen (inom godkänd budget)
- Säkerställer att anställda är medvetna om innehållet i lönepolicyn
- Godkänner lön enligt fartansprincipen
- Sätter mål och följer upp genom utvecklingssamtal (Reflect & Act) med medarbetarna
- Motiverar och informerar medarbetarna genom enskilda lönesamtal/brev

Anställd
- Utvecklar sin prestation och bidrar därmed till sin löneutveckling och till att bolaget når sina övergripande affärsmål

Arbetsgivare som omfattas av kollektivavtal

Heimstaden Bostad verkar på flera marknader med olika praxis när det gäller kollektivavtal. Vi har kollektivavtal inom våra förvaltningsorganisationer i Nederländerna, Sverige, och delvis i Danmark och Norge, vilket täcker 68,4% av våra medarbetare.

Måluppföljning och utvärdering

Vår medarbetarundersökning skickas ut varje månad i alla länder. Där vi ser problemområden kan vi ingripa och inleda en anonym dialog med medarbetaren, eller så kontaktar vi chefen för uppföljning. Varje chef kan initiera åtgärder direkt från verktyget samt få vägledning om vilka åtgärder som ska vidtas. Under 2023 introducerade vi ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar. Undersökningen skickas ut varje månad via Microsoft Teams, e-post och lokala kiosker för att säkerställa att vi når alla medarbetare. Under första året har vi uppnått en genomsnittlig svarsfrekvens på 76%.

Undersökningen består varje månad av cirka 16 frågor inom följande områden:
- Engagemang
- Mångfald och inkludering
- Hälsa och välbefinnande
- Hållbarhet

Svaren som ges på enkätfrågorna är konfidentiella och feedback kan lämnas anonymt. Det innebär att varken kollegor, chefer eller någon annan inom organisationen kan identifiera vilken person som har gett ett specifikt svar eller feedback. I små team aggregeras svaren så att det inte är möjligt att identifiera enskilda personer. Resultaten sammanfattas och övervakas varje månad. Enskilt resultat för en avdelning kan endast ses av chef under förutsättning att den har mer än fyra svarande medarbetare. Ansvariga för vårt verktyg för medarbetarundersökningar inom People & Culture-funktionen, samt systemadministratörer på koncernnivå kan se resultat för hela den organisation de har ansvar för att stödja. Via verktyget har vi tillgång till en detaljerad kontrollpanel där vi kan utforska data, identifiera trender och föreslagna fokusområden med utbildningar och åtgärder för att utveckla dessa områden. Resultaten delas med organisationen och styrelsen under kvartalsvisa genomgångar.

Årets resultat baseras på åtta månaders data då vi implementerade vårt nya verktyget för medarbetarundersökningar i maj. I vårt tidigare verktyg satte vi mål i form av en specifik siffra och jämförde primärt hur vi själva utvecklades. Det nya erktyget har en betydligt större kundbas och vi kan här jämföra med andra användare genom att se var vi ligger på skalan lägsta 5 till hög-

Medarbetarundersökning (koncernomfattande)[1]

	2023
Engagemang	7,7
Mångfald & Inkludering	8,6
Hälsa & Välbefinnande	8,0

[1] *Vårt mål är att vara bland topp 25%. (Engagemang 8,2, Mångfald & Inkludering 8,5, Hälsa & Välbefinnande 8,2).*

Sedan vårt nya verktyg för medarbetarundersökningar förser oss med bättre internationell benchmarkdata har vi gått från att mäta våra framsteg i förhållande till oss själva till att mäta mot ett externt benchmark. Vi satte en hög ambitionsnivå, att vara bland de bast presterande 25 % av alla användare av verktyget. Efter att ha nått målet inom ett område av tre ser vi att det borde vara möjligt att nå detta for alla områden över tid, och vi har beslutat att behålla detta till 2024.

All information som avser anställda avser anställda i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

Efter lanseringen av vårt nya verktyg för medarbetarundersökningar kan vi se att svarsfrekvensen ökade. Aggregerad svarsfrekvens var under 2023 93% (denna innefattar alla som svarat minst en gång på undersökningen) och 76% i genomsnitt. Möjliga orsaker är att verktyget finns tillgängligt via flera kanaler (Teams, Klosk-lösning) och därmed når ut till flera anställda.

En viktig lärdom är svårigheten att hålla medarbetare motiverade att svara på liknande frågor som de får upprepade gånger och därmed ha en hög svarsfrekvens över tid. Vi arbetar med detta genom att i flera forum poängtera vikten av att vi har så många svar som möjligt och att detta är ett område som noga följs och prioriteras av såväl styrelse, koncern- och landsledning

Under 2023 har vi haft en fortsatt tuff situation med ökade kostnader, neddragning av personal med anledning av såväl omorganisation som digitalisering av våra processer och på vissa marknader negativ mediebevakning vilket påverkat primärt vårt resultat inom Engagemang.

Under 2023 har vi haft en fortsatt tuff situation med ökade kostnader, neddragning av personal med anledning av såväl omorganisation som digitalisering av våra processer och på vissa marknader negativ mediebevakning vilket påverkat primärt vårt resultat inom Engagemang.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9CC24838ABF6AB6

ank=20240722;2024072304540

sta 5 procenten. Vårt mål 2023 var att ligga topp 25% av alla användare globalt inom samtliga tre områden. I år beslutade vi också att även om vi fortsatt mäter eNPS inte rapporterar den enskilda eNPS-poängen, eftersom vi har upptäckt att våra medarbetare tolkar frågan väldigt olika och vi kan därför inte dra pålitliga slutsatser från datan.

Utmaningen med att introducera detta verktyg på nya marknader är att skapa förtroende för den fullständiga anonymiteten i verktyget samt att etablera en rutin med månatlig återkoppling till teamen. När förtroendet väl är upprättat är det inte ovanligt att se sjunkande resultat under det första året, då medarbetare som tidigare inte haft möjlighet att uttrycka eventuellt missnöje använder medarbetarundersökningen för att göra det.

För ytterligare data om anställda, inklusive personalomsättning, hänvisas till tabellavsnittet på sidorna 179 och 184–185.

Mångfald i styrande organ och bland anställda

Mångfald, inkludering och rättvisa är centrala för Heimstaden Bostads framgång. Det är viktiga frågor som också leder till bättre beslut om vi kan ta tillvara på olika perspektiv som speglar de samhällen där vi verkar. Mångfald omfattar mer än kön, t.ex. etnicitet, neurodiversitet, sexuell läggning, ålder, funktionshinder etc. Eftersom vi inte kan mäta alla former av mångfald på grund av lagstiftning, har vi målsatt det vi kan mäta – kön – samtidigt som vi är medvetna om att inte alla anställda identifierar sig som man eller kvinna. Vårt mål är att ha en 50/50 könsfördelning i alla våra funktioner och koncernledning. Det är en utmaning att vissa funktioner av olika anledningar inte ses som lika attraktiva av män och kvinnor. Vi adresserar detta genom att fokusera på att hitta kandidater från det underrepresenterade könet till positioner i dessa funktioner, t ex genom att lyfta fram vikten av mångfald i våra utbildningar och kommunikation och genom att utveckla våra interna kandidater till att ta ledande befattningar. I styrelsen har vi 31% kvinnlig representation och i koncernledningen 23%. Under året har vi rekryterat kvinnor till chefsnivån strax under koncernledningen för att säkerställa framtida succession och förbättra könsfördelningen. Jämfört med 2022 har antalet manliga anställda ökat något. Detta beror delvis på omorganisation samt neddragning av traditionellt kvinnodominerade funktioner som administration, uthyrning och outsourcing av avdelningar som städning. För att vända denna utveckling under 2024 kommer vi fokusera på att inom rekrytering och interna förflyttningar säkerställa att vi har både manliga och kvinnliga kandidater till dessa positioner.

Att fokusera på lika lön för lika arbete har haft en positiv effekt på utvecklingen av det ojusterade lönegapet mellan könen under 2023. Detta visar vikten av att ytterligare öka våra insatser inom detta område.

GRI 405-1 Mångfald i styrorgan och bland medarbetare

	2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Könsfördelning Styrelse	33%	67%	44%	56%	36%	64%
Könsfördelning Koncernledning[1]	23%	77%	23%	77%	21%	79%
Könsfördelning lokala ledningsgrupper[2]	38%	62%	40%	60%	37%	63%
Könsfördelning alla chefer	35%	65%	35%	65%	37%	63%
Könsfördelning alla medarbetare	40%	60%	41%	59%	44%	56%

[1] Mål 50-50, inklusive VD
[2] Inklusive landschef

GRI 2-21 Årlig total ersättningsgrad

Årlig total ersättningsgrad	2023	2022	2021
Förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för årlig total ersättning för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)[1]	31,13	12,97	9,95
Förhållandet mellan den procentuella ersättningsökningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för den procentuella ersättningsökningen för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)[2]	-8%	Ej tillgänglig sedan den högst betalda ej fick någon ersättningsökning	Ej tillgänglig
Ojusterade lönegapet mellan män och kvinnor[3]	84,7%	82,4%	85,5%

1 Beräknat från den månatliga grundlönen på heltid. 2023 inkluderade vi för första gången bonus och engångsbetalningar i beräkningarna, medan vi 2021 och 2022 inte hade lika bra datakvalitet på ämnet. Detta gör inte bara att åren inte är jämförbara, utan det förklarar också ökningen av siffran som avser 2023.
2 Beräknat från grundmånadslönen (årlig) proportionellt, bonusar och engångsbetalningar inkluderade. År 2023 var ersättningen för den högst betalda individen 40,68% lägre än 2022. Tidigare års höga belopp berodde på bonusutbetalningar.
3 Beräknat från den fasta månadslönen (annualiserad) på heltid. Övertidsersättning eller bonus ingår inte. Inkluderar endast tillsvidareanställda och visstidsanställda.

I datat har vi inkluderat anställda som var anställda den 2023-12-31. Anställda som avslutades under året ingår inte. Anställningstyper som ingår är tillsvidareanställda och visstidsanställda.

Den ingående lönen omfattar de komponenter som ingår i grundlönen. Lönerna beräknas till heltidslöner. Det innebär att anställda som arbetar deltid har fått sina löner ökade till en heltidslön.

Könsbaserade löneskillnader

Vår ojusterade könsbaserade löneskillnad för räkenskapsåret 2023 var 85,7%, vilket visar att den genomsnittliga kvinnliga grundlönen i genomsnitt är 15,3% lägre än männens. På Heimstaden Bostad arbetar vi kontinuerligt för att minska denna skillnad genom att implementera riktlinjer i vårt löne- och belöningssystem samt genom implementeringen av Mercers ramverk.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C1373C534D7EAD9C24830ABF6AB8

ank=20240722;202407230454l

Hälsa och Säkerhet i Arbetet

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning
403-3 Företagshälsovård
403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-6 Främjande av medarbetares hälsa
403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer
403-9 Arbetsrelaterade skador

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Välbefinnande, hälsa och säkerhet för våra medarbetare samt anställda hos våra entreprenörer, är ett område som är av yttersta vikt för oss. Detta är också ett område av intresse för övriga intressenter som investerare och banker. Dåligt mående kan leda till sänkt produktivitet och ökade kostnader för sjukfrånvaro. För våra medarbetare i förvaltningen finns risk för fysiska skador och psykosociala risker såsom hot och trakasserier. De huvudsakliga riskerna för våra kontorsanställda är stress, arbetsbelastning och ergonomi.

I avsnittet Mänskliga rättigheter på sidan 165 kan du läsa mer om hur vi hanterar påverkan på medarbetare och deras mänskliga rättigheter.

Vidtagna åtgärder
Vi arbetar systematiskt med att minska antalet olyckor för att nå vår nollvision, genom regelbunden riskbedömning och månatlig rapportering av olyckor/tillbud. För att stärka våra ansträngningar att övervaka och förbättra välbefinnande, hälsa och säkerhet för våra entreprenörers anställda, har vi under 2023 implementerat en entreprenörsenkät med utvärderingsfrågor kring hur de behandlar sina anställda. Enkäten omfattar anställdas rättigheter samt hälsa och säkerhet. Varje chef ansvarar för sin avdelnings hälsa och säkerhet.

För att leva upp till EU:s Visselblåsardirektiv har vi implementerat en säker digital plattform som hanteras av en neutral tredje part för rapportering av visselblåsarfall. Detta säkerställer fullständig anonymitet och minimerar risken för repressalier. Vem som helst kan konfidentiellt rapportera fall av diskriminering, trakasserier, korruption eller andra överträdelser av våra värderingar och policys samt lagar och förordningar (for mer information, se avsnittet om Mänskliga Rättigheter på sida 165).

Vi har en nollvision gällande arbetsrelaterade olyckor, som vi arbetar för att efterleva genom strukturerade arbetsprocesser för att utbilda, förebygga och rapportera om hälsa och säkerhet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C1373C534D7FAD9C24830ABF6AB6

ank=20240722:2024072304542

GRI-upplysningar gällande hälsa och säkerhet i arbetet

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	Heimstaden Bostads tillbuds- och olycksrapportering görs på en gemensam plattform där vi månadsvis följer upp alla rapporterade tillbud, vidtagna åtgärder och ansvar för dessa åtgärder. Rapporten skickas kvartalsvis till styrelsen. Vi följer lagkrav, till exempel chefsutbildning i arbetsmiljöansvar, riskbedömningar och rapportering av tillbud och olyckor internt och externt. I tillägg rapporteras incidenter även till lokala myndigheter i enlighet med lokala lagkrav. Anställda, tillfälligt anställda, praktikanter och studenter omfattas av vårt hälso- och säkerhetsarbete. Alla medarbetare kan rapportera incidenter, men för att värna integriteten är det endast People & Culture-funktionen som har tillgång till rapporterade olyckor och tillbud. Vi påminner regelbundet chefer om vikten av att rapportera incidenter.
403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning	Vi håller arbetsmiljömöten flera gånger per år med representanter för medarbetare och arbetsgivare. Våra riskbedömningar genomförs kvartalsvis och övervakas av vårt Group Governance, Risk, and Compliance team. Alla som utses till våra arbetsmiljökommittéer eller som skyddsombud genomgår en särskild utbildning. Efterfrågan och krav skiljer sig mellan lander och respektive land tar ansvar för att säkerställa att Heimstaden arbetar i linje med nationella regler för arbetssäkerhet och riskförebyggande. Varje landsorganisation är skyldig att rapportera arbetsplatsolyckor och incidenter till lokala myndigheter utöver den interna koncernrapporteringen, genom att använda lokala verktyg och processer. De följs upp månatligen och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Identifierade åtgärder sammanställs i handlingsplaner och delegeras till utsedda personer. Framstegen kontrolleras i uppföljande möte. Förutom incident- och olycksrapporteringsplattformen använder vi även vårt verktyg för medarbetarengagemang för att övervaka den psykosociala arbetsmiljön i samtliga länder. Chefer ska minst kvartalsvis gå igenom sitt teams resultat och diskutera styrkor och förbättringsområden med sina medarbetare. Svaren är anonyma.
403-3 Företagshälsovård	Det finns ingen hälso- och säkerhetskommitté på koncernnivå inom Heimstaden Bostad.
403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	Heimstaden Bostads kommunikation med medarbetare gällande hälsa och säkerhet hanteras lokalt genom intranätet och via cheferna. Medarbetarnas möjligheter att delta varierar lokalt och hanteras oftast genom ombud. Vi mäter hälsa och välbefinnande månatligen genom vårt verktyg för medarbetarundersökningar och alla chefer förväntas följa upp sitt teams resultat.
403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	Utbildningen omfattar frågeställningar kring hur man exempelvis arbetar på tak, med elektricitet, hanterar kemikalier, utför tunga lyft samt allmän trygghet och säkerhet. Närmaste chef har ansvar för att bedöma behoven av utbildning bland medarbetare. Utbildningen är obligatorisk för dem som bedöms behöva den i syfte att säkerställa en säker arbetsplats. Hur ofta utbildningen genomförs beror till exempel på kraven på en viss certifiering. Den kan hållas på plats eller webbaserat av interna utbildare. Utbildningen är kostnadsfri för medarbetarna och äger rum på arbetstid. Genomförda utbildningstillfällen loggas och dokumenteras i vårt HRM system, vilket möjliggör automatiska avisenngar t.ex. när ett certifikat går ut och utbildningen behöver göras om. Utbildningseffekten utvärderas inte på koncernnivå.
403-6 Främjande av medarbetares hälsa	De medicinska och hälsofrämjande tjänster som erbjuds varierar lokalt, men företagshälsovård och friskvård är de vanligaste tjänsterna medarbetare har tillgång till. De flesta länder erbjuder även andra friskvårdstjänster som t.ex. psykologstöd.
403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer	Förebyggande av arbetsmiljörelaterade skador gors genom incidentrapportering, utbildning kring hälsa och säkerhet, förmåner för att främja medarbetarnas halsa, genom fastställande av hälso- och säkerhetskrav i frågeformuläret för leverantörsbedömning samt genom våra Business Partner Principles.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

ank=20240722:2024072304543

Måluppföljning och utvärdering
För att säkerställa hög kvalitet inom hälsa och säkerhet, arbetar vi löpande med att förbättra våra rutiner och informera om arbetsmiljöfrågor. Vårt mål är mindre än 5% total sjuktrånvaro och nollvision för arbetsrelaterade skador. De vanligaste rapporterade olyckorna är fallolyckor, lyftolyckor och huvudskador.

Ett sätt att snabbt identifiera medarbetare i riskzonen, gällande stressrelaterad sjukdom, är att göra regelbundna uppföljningar på kortvarig frånvaro vilket vi gör på alla våra marknader.

Förbättringarna beror delvis på våra ansträningningar att ständigt lyfta fram området. Vår utmaning är att fortsätta förbättra rapporteringen av incidenter för att bli stärka vårt förebyggande arbete.

GRI 403-9 Arbetsrelaterade skador (koncernomfattande)

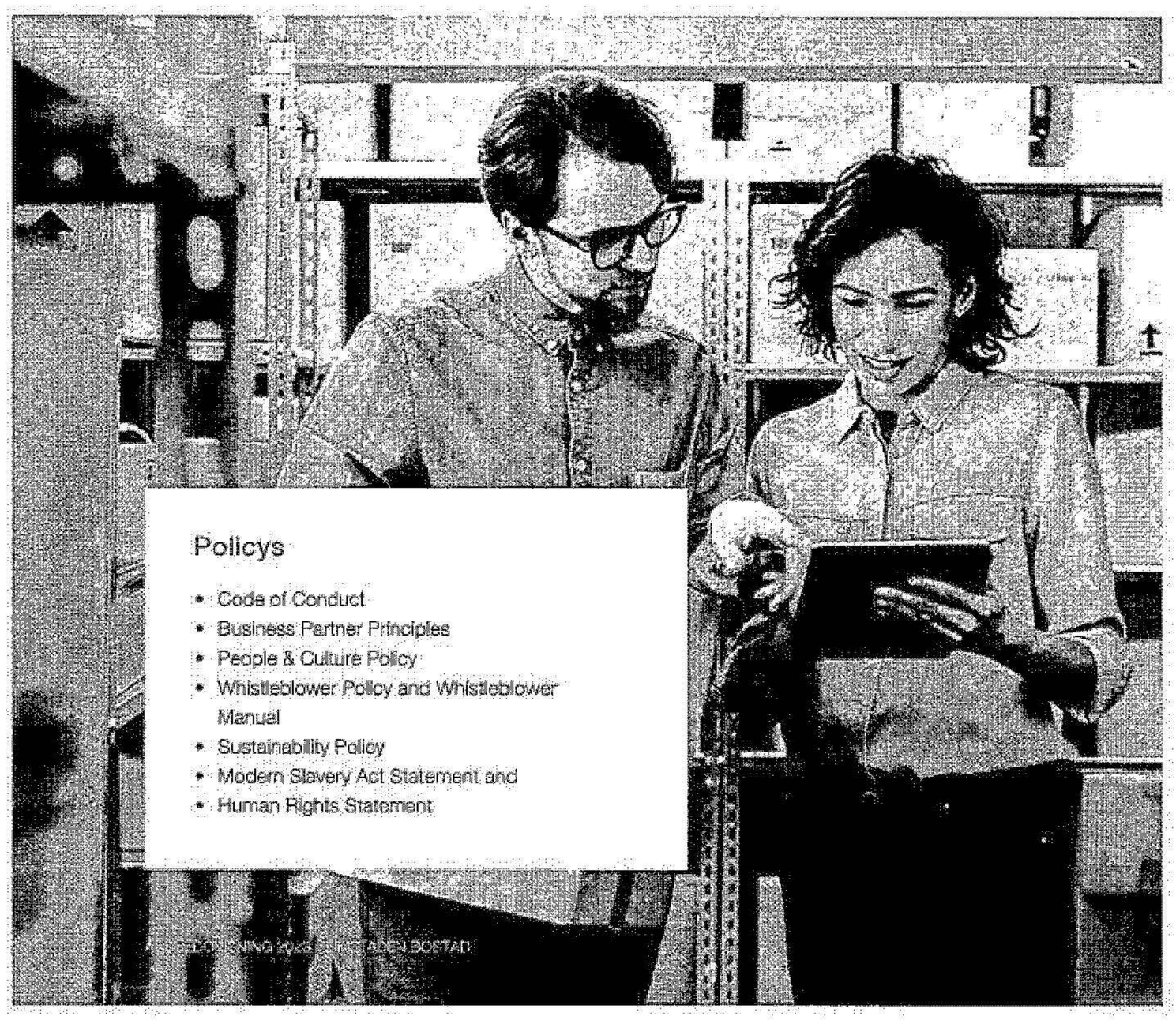
	2023	2022	2021
Dödsolyckor	0	0	0
Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor)	14	18	14
Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor) per arbetade timmar	3,2	4,6	4,7
Arbetsrelaterade skador	62	67	23
Arbetsrelaterade skador per arbetade timmar	14,0	17,1	7,8
Incidenter	35	69	23
Sjukfrånvaro	4,1%	5,7%	6,4%
Antal arbetade timmar	4 424 758	3 906 757	2 955 022
Olycksfallsfrekvens (LTIFR)	3,2	4,6	4,7
Frånvaro i dagar	657	506	504
Lost Day Rate (LDR)	29,7	25,9	34,1

Från och med 2023 redovisar vi arbetsskador enligt GRI, uppdelade på matbara arbetsskador och allvarliga arbetsskador (skador som leder till frånvaro). Båda typerna av skador minskade liksom förhållandet per normalarbetstid. De vanligaste skadorna 2023 var skärskador, fallskador, hot och blåmärken. Vi rapporterar även incidenter som minskat under 2023. Vi definierar incidenter som situationer som kan leda till en arbetsskada, akut eller öka risken för båda. Vi strävar efter att säkerställa att vi fångar och rapporterar alla skador och incidenter. All information om anställda avser anställda i Heimstaden och Heimstaden Bostad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7EAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304544

Mänskliga rättigheter



308-1 Nya leverantörer som granskats avseende miljöpåverkan
406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder
414-1 Nya leverantörer som granskades avseende social påverkan

I enlighet med vårt åtagande för FN:s Global Compact arbetar vi enligt de tio principer som rör mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga villkor, miljö och anti-korruption. Principerna grundar sig på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen, samt FN:s konvention mot korruption. Vi följer även FN:s vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter som omfattar säkerställandet av regelbunden due diligence för mänskliga rättigheter inom organisationen och med affärspartners för att minimera risken för brott mot mänskliga rättigheter och/eller delaktighet i sådana.

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Under 2023 deltog vi i FN:s Global Compacts Business and Human Rights Accelerator. Vi analyserade våra mest väsentliga risker inom mänskliga rättigheter, baserat på dialoger med interna och externa intressenter, bästa branschpraxis, medierapporter och expertkunskap. Heimstaden Bostads väsentliga risker inom mänskliga rättigheter anges nedan.

Vår främsta risk inom mänskliga rättigheter är kopplad till arbetare i leverantörskedjan, lokalsamhällen och personer som bor nära resursutvinningsområden. För vår bransch har vi identifierat solpaneler, städtjänster, byggarbetsplatser och byggmaterial som högriskområden. Därför är due diligence i leverantörskedjan en viktig del av vår inköpsprocess.

Vår påverkan på våra anställda är främst kopplad till balans mellan arbete och fritid samt hälsa och säkerhet.

Vår påverkan på våra hyresgäster är kopplad till att säkerställa icke-diskriminering i uthyrningsprocessen, hälsa och säkerhet, samt rätten till säkra bostäder till överkomlig kostnad.

Vidtagna åtgärder

Vi följer OECD:s rekommenderade due diligence-process (Due Diligence Guidance for Responsible Business Conduct) och täcker därmed följande områden:

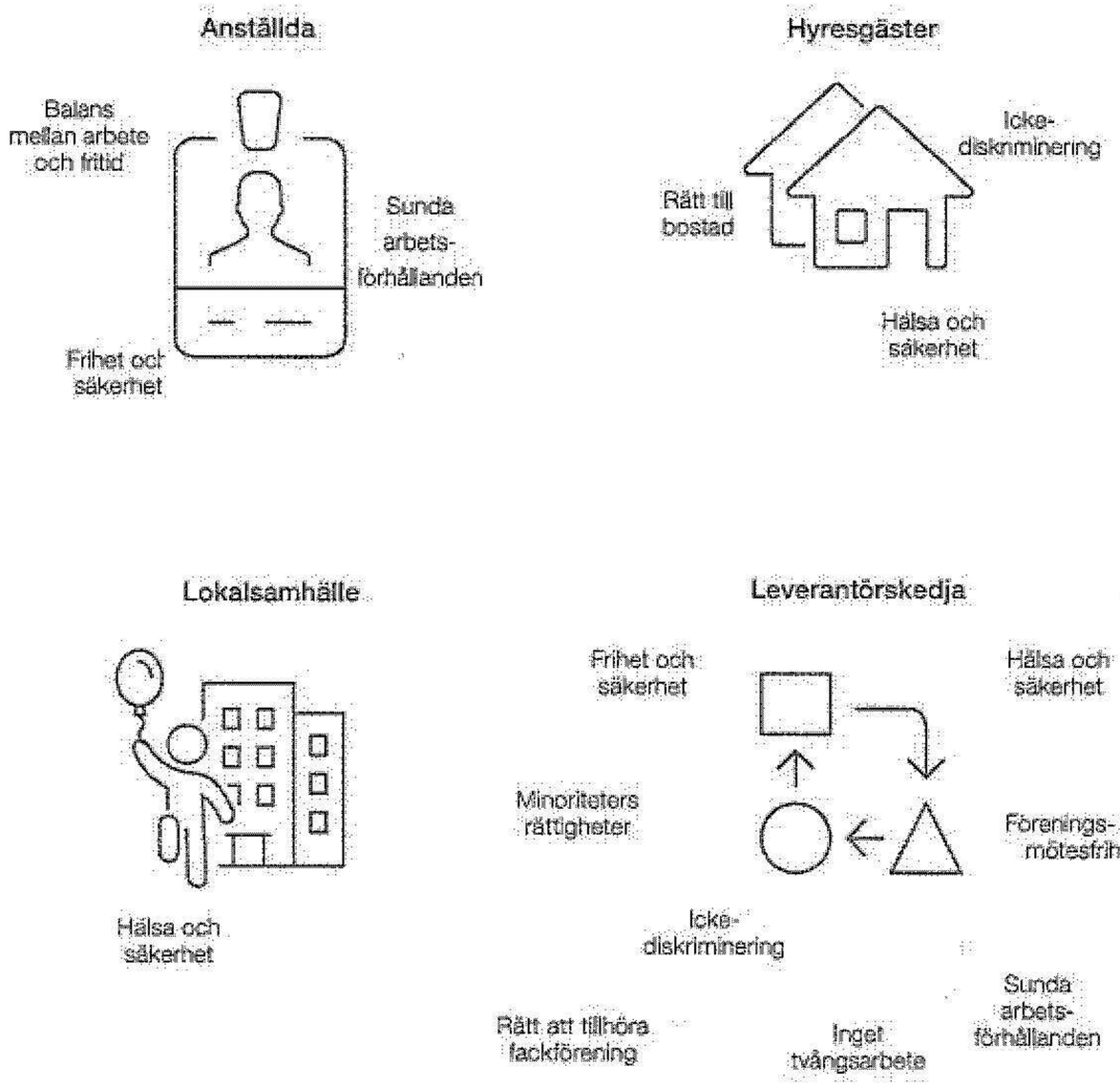
- Ansvarsfulla policys
- Identifiera, bedöma, upphöra, förebygga och mildra påverkan
- Spåra och övervaka
- Kommunicera
- Samarbeta/åtgärda

Genom att följa detta ramverk säkerställer vi att vi är redo för EU:s kommande Corporate Sustainability Due Diligence Directive, som ålägger företag att identifiera, avsluta, förebygga, mildra och redovisa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och miljön i bolagets egen verksamhet, dotterbolag och deras värdekedjor. Heimstaden Bostads due diligence-process beskrivs nedan och finns även tillgänglig i vårt Human Rights

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB0

ank=20240722;2024072304545

Områden relaterade till Mänskliga rättigheter



Statement som är offentligt tillgängligt på Heimstadens Corporate hemsida.

Vi använder egen analys, externa index, avtalsklausuler, våra Business Partner Principles, sanktionsgranskningar och självvärderingsenkäter som huvudsakliga verktyg för att bedöma våra affärspartners. Vi har som mål att 100% av våra kontrakterade affärspartners ska ha undertecknat våra Business Partner Principles, där andelen faktiska undertecknare var 79% under 2023. Procurement-funktionen ansvarar för att implementera våra Business Partner Principles och Inköpspolicys i leverantörskedjan.

För våra medarbetare har vi satt som mål att alla ska underteckna vår Uppförandekod och genomgå regelbunden utbildning var 18:e månad. Tillsammans med varje chef är People & Culture-funktionen ansvarig för att säkerställa att alla medarbetare känner till och följer Uppförandekoden, våra koncernpolicys och processer för regelefterlevnad. För aktieägare har vi utvecklat ett ramverk för riskbedömning som inkluderar en landsriskmatris, sanktioner, PEP-granskning och rådgivning från tredje part.

Heimstaden Bostad har nolltolerans gällande diskriminering. Vårt arbete med icke-diskriminering utgår från de sju diskrimineringsgrunderna; könsidentitet eller uttryck; etnicitet; religion eller annan tro; funktionshinder; sexuell läggning; och ålder. Under 2023 lanserade vi ett Mångfaldsråd (Diversity Board), bestående av sex anställda från olika delar av bolaget, med syfte att identifiera och föreslå förbättringar för Heimstaden Bostads arbete inom mångfald och inkludering.

Både interna och externa intressenter har möjlighet att anonymt rapportera fall av diskriminering, trakasserier, korruption eller överträdelser av våra värderingar och policys. För att hantera dessa fall har vi etablerat en dedikerad visselblåsarkommitté. Vi hanterar visselblåsarfall genom en neutral tredje part på en säker digital plattform, vilket säkerställer anonymitet och förebygger risken för repressalier.

Se avsnittet Anställningar för mer information om hur vi arbetar med anställdas rättigheter. För ytterligare information, se vår Uppförandekod.

Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

Heimstaden Bostad är en bostadsfastighetsaktör som hyr ut lägenheter i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Tjeckien, Finland, Polen och Storbritannien. I Sverige, Danmark, Tjeckien, Polen och Storbritannien har vi pågående nyproduktion av fastigheter. Därför är de största leverantörerna byggföretag och energileverantörer, varav de flesta finns inom EU. Vi använder oss oftast av totalentreprenad där byggbolaget tar fullt ansvar för de material de tillhandahåller oss, och för sina underleverantörer.

Det har inte skett några betydande förändringar i leverantörsled eller i relationen med leverantörer sedan föregående redovisningsår.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB8

ank=20240722:2024072304546

Heimstaden Bostads köp per land 2023

Verksamhetsland	Gjorda inköp i SEK miljoner	Procent av utgifterna
Sverige	4020,7	49,7%
Danmark	1701,0	21,0%
Nederländerna	839,8	10,4%
Tjeckien	1318,1	16,3%
Norge	215,3	2,7%
Totalt	8094,8	100%

Under 2023 var sex av våra topp-tio leverantörer baserade i Sverige. Dessa 10 leverantörer representerade tillsammans 24% av våra totala utgifter, enligt data från 2023 i Sverige, Danmark, Norge, Nederländerna och Tjeckien.

Vidtagna åtgärder

- Under 2023 etablerade Heimstaden Bostad ett nytt internt leverantörsbedömningssystem. Det omfattar socialt ansvar, mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, hantering av leverantörskedjan, styrning, finansiell integritet och antikorruption. Detta implementeras nu med målet att våra mest strategiska leverantörer ska gå genom systemet under 2024
- Heimstaden Bostads Procurement and Purchasing Guidelines ger vägledning till våra inköpare om hur upphandlingar ska genomföras på mest hållbara sätt
- Vi genomför granskningar av sanktionsrisker på 100% av våra affärspartners
- Alla kontrakterade leverantörer måste underteckna våra Business Partner Principles
- Vi använder kontraktsklausuler för att täcka miljö- och mänskliga rättighetskriterier med våra leverantörer
- Vi använder ett kontraktshanteringssystem för översikt av alla våra leverantörer, avtal och leverantörsbedömningsstatus. Detta säkerställer att vi fortsätter att samarbeta med leverantörer som vi har förtroende för
- Vi har identifierat riskkategorier och riskländer i den globala leverantörskedjan och vidtar extra åtgärder vid upphandling från dessa länder eller kategorier i form av ytterligare screeningfrågor, dialoger med leverantörer och handlingsplaner för leverantörerna
- Vi kommunicerar vårt åtagande för mänskliga rättigheter genom vårt Modern Slavery Act Statement och Human Rights Statement som är offentligt tillgängliga på vår webbplats

Visselblåsarfall (koncernövergripande)

	2023	2022	2021
Antal rapporterade visselblåsarfall	10	12	0
Antal bekräftade visselblåsarfall	2	2	0

Visselblåsarärenden rapporteras till styrelsen kvartalsvis. Två av de tio anmälda whistleblowing fallen är relaterade till diskriminering och redovisas även i tabellen GRI 406-1 Fall av diskriminering (koncernomfattande). Under året har vi ytterligare detaljerat vår Whistleblowing definitioner och beslutade att skärpa nivån när ett ärende bedöms vara ett bekräftat Whistleblowing-ärende. Därför tog vi beslutet att omvärdera de whistleblowing-incidenter som rapporterades för 2022 och detta resulterade i två bekräftade fall.

GRI 406-1 Fall av diskriminering (koncernomfattande)[1]

	2023	2022	2021
Antal rapporterade fall av diskriminering	2	2	0
Antal bekräftade fall av diskriminering	1	0	0

[1] *Antal apporterade och bekräftade fall av diskriminering är ett utdrag från tidigare tabell över Visselblåsarfall (koncernövergripande), inte ett tillägg till antalet visselblåsarfall*

Vi följer antidiskrimineringslagstiftningen och har nolltolerans för diskrimineringsfall. Under året har två diskrimineringsincidenter rapporterades genom vår Whistleblower-funktion varav en bekräftades. De rapporterade fallen under tidigare år var inte av sådan art att de kunde motivera en djupare utredning utan avskrevs efter den inledande utredningen. Vi startade hela företaget uppföljning under 2019 vilket gor 2019 till vårt basår.

Business Partner Principles

	2023	2022	2021
Antal leverantörer som har undertecknat våra Business Partner Principles	397	418	400
Andel leverantörer som har undertecknat våra Business Partner Principles[1]	79%	50%	50%

[1] *Mål 100%*

År 2023 undertecknade 397 kontrakterade leverantörer Business Partner Principles, vilket motsvarar 79 % av det totala antalet. Andelen ökade från 2022.

GRI 308-1 Nya leverantörer som granskats avseende miljöpåverkan GRI 414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan (Sweden, Norway, Denmark)

	2023	2022	2021
Antal nya leverantörer	58	35	14
Varav granskade[1]	100%	100%	100%

[1] *Baserat på desktop assessment*

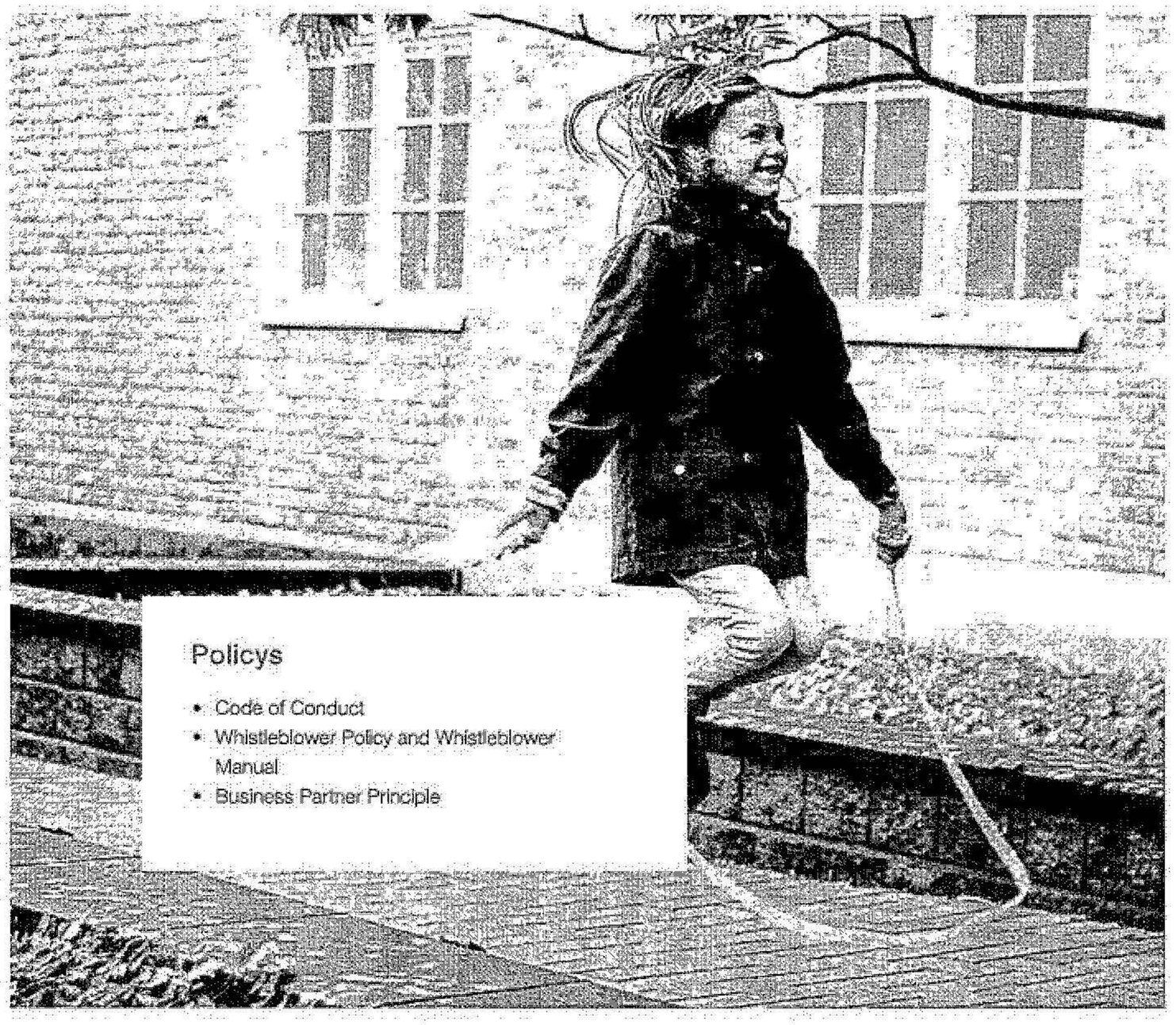
Vi började screeningen 2019 och gjorde 2019 till vårt basår. Under 2023 granskade vi 100 % av våra 58 nya leverantörer i Sverige, Danmark och Norge med ramavtal kopplade till områdena mänskliga rättigheter, anti-korruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt miljöaspekter. Resultaten av vår skrivbordsanalys visade att de flesta av våra nya leverantörer tillhandahåller tillräckligt med information om hur de hanterar dessa frågor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304547

Lokalsamhälle

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling



Policys

- Code of Conduct
- Whistleblower Policy and Whistleblower Manual
- Business Partner Principle

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Heimstaden Bostads mission är att förgylla och forenkla livet genom omtänksamma boenden. Med över 168000 bostäder i nio europeiska länder påverkar vi ekonomi, miljö och människor på de marknader där vi är verksamma.

Vi vill vara delaktiga i att lösa samhällsutmaningar såsom bostadsbrist, sociala ojämlikheter och klimatförändringar, och vi prioriterar våra insatser där vi kan ha mest meningsfull påverkan.

Vi har åtagit oss att erbjuda minst 240 inkluderande jobb och att ha minst 5 000 av våra lägenheter utsedda som inkluderande bostadskontrakt senast 2026

Vidtagna åtgärder
Styrelsen för Heimstaden Bostad godkände en ny social färdplan i februari 2023 för att tydliggöra vårt åtagande att skapa trygga och inkluderande hem, bostadsområden och lokalsamhällen. Nedan följer några pågående initiativ som syftar till att stödja lokalsamhällen:

- A Home for a Home: Vi samarbetar med SOS Barnbyar för att förbättra livet för samhällets mest utsatta barn. Sedan starten av vårt partnerskap 2021 har vi stöttat 54 program i 26 länder och nått cirka 73 000 barn, både lokalt i de länder där vi verkar och globalt. Vår Group Director Social Sustainability ansvarar för partnerskapet och följer upp resultat. För ytterligare information, se vår tabell 'Aktivitet för lokal samhällsutveckling'
- Inkluderande boende: Vi åtar oss att avsätta minst 5 000 av våra lägenheter till inkluderande bostadskontrakt till 2026 för att stödja sårbara grupper att få en bostad. Detta inkluderar "affordable housing"-kontrakt och sociala kontrakt, se sida 126 för definitioner. Vårt mål är att överföra de sociala kontrakten till normala långvariga kontrakt, vilket innebär att dessa kunder klarar sin egen bostadsförsörjning
- Inkluderande jobb: Vi åtar oss att erbjuda minst 240 jobb till 2026 som stödjer unga människor och utsatta grupper på arbetsmarknaden. Detta inkluderar ungdomsjobb och socialt inkluderande jobb, se sida 126 för definitioner
- Bosociala samordnare: På vissa platser har vi bosociala samordnare som ansvarar för att hantera sociala frågor i våra bostadsområden. De samverkar med lokala myndigheter, räddningstjänster och andra fastighetsägare för att skapa trygga boendemiljöer för alla våra kunder. Vår nollvision för vräkningar i Sverige har lett till ett närmare och mer

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

ank=20240722;2024072304548

proaktivt samarbete med pilotkommuner i syfte att förebygga vräkningar
- Engagemang i lokalsamhället: Tabellen '413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling' på sida 170 ger exempel på hur våra landsorganisationer aktivt engagerar sig i olika aktiviteter för att stödja våra kunder, miljön och utsatta grupper i samhället. Exemplen omfattar läxläsning och mentorskap för barn, bostäder för hemlösa, krisboende för personer i akut behov, stöd för ukrainska flyktingar, idrottsklubbar, kulturella organisationer, samhällsevenemang och hållbarhetsfrämjande aktiviteter

Måluppföljning och utvärdering

En central del i vår sociala färdplan är att skapa trygga och inkluderande hem, bostadsområden och samhällen. Vi arbetar aktivt för att säkerställa både den fysiska och psykologiska tryggheten för våra kunder genom bland annat ansvarsfullt fastighetsunderhåll, kunddialog och aktiviteter som främjar grannskapskänsla. Vi mäter löpande vårt kundbemötande och säkerställer att vi har processer som stödjer mångfald och inkludering i vår kundbas. Utöver att erbjuda inkluderande boende och jobb, samarbetar vi med tredjepartsorganisationer som stödjer sårbara grupper som vi inte kan stödja genom vår egen verksamhet.

Vår Chief Brand and Marketing Communications Officer ansvarar för att genomföra kundundersökningar i alla länder där vi är verksamma. Utifrån resultaten sätter vi interna riktmärken, skapar handlingsplaner och sätter kort- och långsiktiga mål för förbättrad kundnöjdhet. Bland annat mäter vi Serviceindex, Tar hyresgästen på allvar och Trygghet, se nedan.

Resultat från kundundersökningar

Tabellerna nedan visar mål och resultat per land för Serviceindex, Tar hyresgästen på allvar och Trygghet, med 2020 som basår då vi startade kundundersökningarna.

Serviceindex (skala 0–100)

	2023	2022	2021
Total (viktat medelvärde)[1]	73,6	73,3	72
Sverige	76,9	78,3	78,4
Danmark	73,4	68,2	74,6
Norge	76,5	75,7	74,7
Nederländerna	65,2	63,1	58,6
Tjeckien	71,1	70,6	68,8
Tyskland	58,4	63,1	66,2
Finland	75,4	71,3	0
Polen	84,5	0	0
Storbritannien	75,2	0	0

[1] *Mål 80% år 2026.*

Tar kunden på allvar (skala 0–100)

	2023	2022	2021
Total (viktat medelvärde)[1]	77,3	77,4	77,2
Sverige	82	84,4	84
Danmark	72,9	63,9	75,6
Norge	84,6	83,6	83
Nederländerna	63,5	58	59,0
Tjeckien	79	79,6	77,1
Tyskland	52,4	61,6	76,9
Finland	74,1	68,7	0
Polen	91,4	0	0
Storbritannien	80,1	0	0

[1] *Mål 86% år 2026.*

Trygghet (skala 0–100)

	2023	2022	2021
Total (viktat medelvärde)[1]	74,9	74,3	70,9
Sverige	76,6	77,3	75,9
Danmark	79	76,5	77,9
Norge	74,7	74,3	73
Nederländerna	74,1	72,4	62,5
Tjeckien	68	66,3	62
Tyskland	66,1	67,1	55,6
Finland	76,7	74,7	0
Polen	90,8	0	0
Storbritannien	81,1	0	0

[1] *Mål 80% år 2026.*

Lokalsamhälle mål och uppföljning (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Totalt antal inkluderande bostadskontrakt[1]	**4767**	**5 440**	**2 321**
Sociala kontrakt	2660	2 359	2 321
"Affordable housing"-kontrakt	2031	2 131	0
Lägenheter till ukrainska flyktingar[2]	76	950	0
Andel reglerade intäkter för bostäder	57%	60%	62%
Totalt antal inkluderande jobb[3]	**299**	**118**	**110**
Socialt inkluderande jobb[4]	21	0	0
Ungdomsjobb[5]	278	118	110

[1] *Inkluderande bostadskontrakt rapporteras endast för relevanta marknader. Mål 5000 till 2026*
[2] *Målet för inkluderande bostadskontrakt omfattar inte lägenheter för flyktingar, då dessa tenderar att vara mer kortvariga och behovet varierar med geopolitiska omständigheter. Merparten av akutbostäderna för Ukrainska flyktingar omvandlades till vanliga hyreskontrakt under 2023.*
[3] *Inkluderande jobb är endast ett fokus när organisationen nått 50 medarbetare. Det inkluderar alla som varit anställda under året. Vi överträffade vårt mål om 240 jobb till 2026 genom en ökning av ungdomsjobb. Vårt mål är att över tid öka andelen socialt inkluderande jobb.*
[4] *Socialt inkluderande jobb stöttar personer som möter förtomar på arbetsmarknaden, tex immigranter och långtidsarbetslösa. 2023 är första året som vi rapporterar denna kategori.*
[5] *Kategorin har bytt namn från Jobb för unga vuxna, definitionen är densamma, personer <25 år gamla.*

All information om anställda avser anställda på Heimstaden och Heimstaden Bostad. Vi har för närvarande socialakontrakt i Sverige, Tjeckien, Nederländerna, Tyskland, Norge och Danmark. Prisvärda bostäder kontrakt vi har i Nederländerna och Storbritannien. Täljaren består av totalt aktiva och undertecknade sociala hyreskontrakt i slutet av 2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB9

ank=20240722;202407230454g

GRI 413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

	Lokala planer för intressent-engagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Sverige	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	A Home for a Home – stödja SOS Barnbyar i deras arbete att i) stödja ungdomar som lämnar samhällsvård att bli självförsörjande, och ii) stödja ensamkommande ungdomsflyktingar som återförenas med sina familjer Nollvision för vräkningar – förebygga vräkningar genom proaktivt samarbete med kommuner HeimOdlat – inspirera kunder att odla mat och blommor på innergårdar och balkonger, skapa omtänksamma bostadsområden och minska ofrivillig ensamhet Heimdagen – alla medarbetare spenderade en arbetsdag i våra fastigheter för att stärka relationen med våra kunder Business Improvement District (BID) Malmö och BID Sofielund – brottsförebyggande samarbeten i sårbara områden	Umeå Baskets projekt 'Vara med' for att minska ofrivillig ensamhet Drivkraft – erbjuder mentorer för elever och ordnar veckovis hjälp med läxor på flera skolor i Linköping och Norrköping VildaKidz – erbjuder året runt-aktiviteter for socioekonomiskt utsatta barn Sponsring till Luleå damhockeylag Dans för barn – kvällsaktivitet i ett av våra bostadsområden i Norrköping Futsal för ungdomar i Norrköping	Implementering av vår färdplan för klimatet – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder Miljöcertifiering av nyproducerade fastigheter Implementering av kemikaliehanteringssystem för att reducera risker i förvaltningen Utvärdering och relevant implementering av förnybar energiproduktion i alla nyproduktions- och större renoveringsprojekt Implementera ekosystemtjänstanalys och åtgärder i egna utvecklingsprojekt för att bevara, återställa eller öka platsens ekosystemsvärden och bidra till närområdet Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen Byta ut fossildrivna fordon mot fossilfria alternativ Erbjuda mobilitetstjänster till våra kunder i nyproducerade fastigheter
Norge	Kundundersökningar Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden Flyktingförläggning	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan	A Home for a Home – stödja SOS Barnbyar i deras arbete att stärka sårbara familjer, och erbjuda lägenheter till i) ungdomar som lämnar samhällsvård, och ii) familjebesök genom socialtjänsten i Oslo Utbildning inom förebyggande och hantering av riskfyllda situationer för kundnära medarbetare for att bättre stödja sårbara kunder Skapa granngemenskap genom aktiviteter som t.ex. barndagar och julfirande Hold Oslo Ren – en skräpplockardag för våra medarbetare och kunder HeimDyrket – inspirera kunder att odla mat och blommor på innergårdar och balkonger, skapa omtänksamma bostadsområden och minska ofrivillig ensamhet	Fretex – kunder kan vid utflyttning lämna kvar oönskade kläder, som vi tar till Fretex som skänker eller säljer dem i sina second hand-butiker. Röda Korset – vi samlar in kläder och textiler som går till Röda Korsets second hand-butiker. Stödjer Røda Korsets läxhjälp i Oslo (5 platser för fysisk och digital hjälp) Stadsmissionkyrkan – stödjer hemlösa med mat, tak över huvudet och julgåvor	Implementering av vår färdplan för klimatet – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder Implementera åtgärder for ökad vatten- och energieffektivitet, såsom trådlösa fukt- och temperatursensorer och vattensnåla duschhuvuden Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen Byta ut fossildrivna fordon mot eldrivna fordon. Över 80% av våra bilar är eldrivna, med ett mål på 100% i slutet av 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C1373C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304550

	Lokala planer för intressent-engagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Danmark	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	A Home for a Home – erbjuda handledning för barn som behöver stöd med skolarbete och självkänsla WeShelter – stod till de mest utsatta hemlösa genom att erbjuda tak över huvudet, psykosocialt stöd och finansiell rådgivning. Vi bidrar med pengar, produkter och medarbetarengagemang. Hellerup – arbetar med att förbättra förutsättningarna för unga hemlösa (18–29 år), genom dagcenter, tak över huvudet, kontorshotell och genomgångsboende. HeimNeighbour: kommunikationskampanj om granngemenskap och lokalsamhälle för att bidra till trygga och inkluderande bostadsområden. Åtta mentorskapsprogram för barn i Heimstadens fastigheter (kunderna ansöker via hemsidan).	PowerWomen – en offentlig, innovativ utomhusutställning om 100 enastående kvinnor som har påverkat världen runtom sig genom att ta makten över sina liv och gå nya vägar. H. C. Andersen Festival – en kulturvecka med ljus, ljud, konst, musik och fantasi i Odense. Tryck av bamboken Lula Kaninbusk, som doneras till danska barnsjukhus – resultat av tidigare sponsorprojekt Sommerfugleeffekten (Fjärileffekten) Julkalender till lokala sportklubbar och hamnfest i Skærbæk	Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 69% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder, samt vattenbesparingstävling mellan alla fastigheter i Köpenhamn Implementera ekosystemtjänstanalys och åtgärder i egna utvecklingsprojekt för att bevara, återställa eller öka platsens ekosystemsvärden och bidra till närområdet Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen
Nederländerna	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	Buurmeid van het jaar (Årets Granne) – tävling som korar årets bästa granne och skapar gemenskap bland våra kunder. Geldfit – kampanj som stödjer våra kunders finansiella hälsa genom information, experttips och rådgivning. Onder De Pannen – kunder kan hyra ut extrarum till individer som riskerar att bli hemlösa. Onder De Panne faciliterar matchning och hyresbetalningar, och ger stöd att finna stabilt boende inom ett år.	Steenbreek – samarbete för biodiversitet och grönområden, inklusive sociala sammankomster och expertföreläsningar om biodiversitet. Lifeterra "Tree for a key" – vi planterar ett nytt träd i Mariënwaerdt för varje ny kund	Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder Utveckla och implementera riktlinjer och krav på biodiversitet i våra gemensamma trädgårdar Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB0

ank=20240722;20240723045S1

	Lokala planer för intressent-engagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Tyskland	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	Håll Berlin Rent – en skräpplockardag för våra medarbetare Safari-eftermiddagar – vi visar och utbildar våra kunder om blomsterängar och de ekosystemtjänster de tillhandahåller. Besök till bikupor – vi visar och utbildar våra kunder om biodling och de ekosystemtjänster de levererar. HeimGarten – inspirera kunder att odla mat och blommor på innergårdar och balkonger, skapa omtanksamma bostadsområden och minska ofrivillig ensamhet	Stadsbin – främja ekologisk biodling och skyddandet av vilda bin i urbana miljöer Plant my tree – vi planterar ett nytt träd för varje ny kund.	Implementering av vår klimatlärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energibesparande åtgärder Förbereda utskiftning av alla oljevärmesystem till effektiva värmepumpar och gaspannor Installera AI-kontrollerade väderprognossystem för ökad effektivitet av centrala gas och fjärrvärmesystem Förbereda pilotprojekt för värmepumpar i äldre fastigheter Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen
Tjeckien	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	A Home for a Home – i samarbete med SOS Barnbyar erbjuder vi lägenheter till i) unga familjer i utsatthet, och ii) unga som lämnar samhällsvård Aktivitetscenter för våra äldre kunder och medlemmar i lokalsamhället Home with us – erbjuder lägenheter och social stöd till unga som lämnar barnhem och fosterfamiljer Krisboende – tillhandahåller fem möblerade lägenheter i fyra städer till personer i akut kris, t.ex. brand, våld i hemmet, etc. Biokupor på våra tak för att stödja lokala ekosystemstjänster Housing Fund – erbjuder hyressänkningar till ensamstående kunder över 70 år som får statligt bostadsbidrag.	Ekonomiskt bidrag till våra kunder som genomför aktiviteter som främjar offentliga mötesplatser, fritidsaktiviteter och andra aktiviteter för att skapa trygga och inkluderande bostadsområden Stod till Moravia-Silesia Arbetsstödscenter	Implementering av vår klimatlärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 99% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder Implementera åtgärder för minskad energiförbrukning, såsom fasadisolering, fönstertätning och AI-baserade kontrollsystem för optimal uppvärmning Förbereda utskiftning av fjärrvärme till mer energieffektiva värmepumpar. Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen

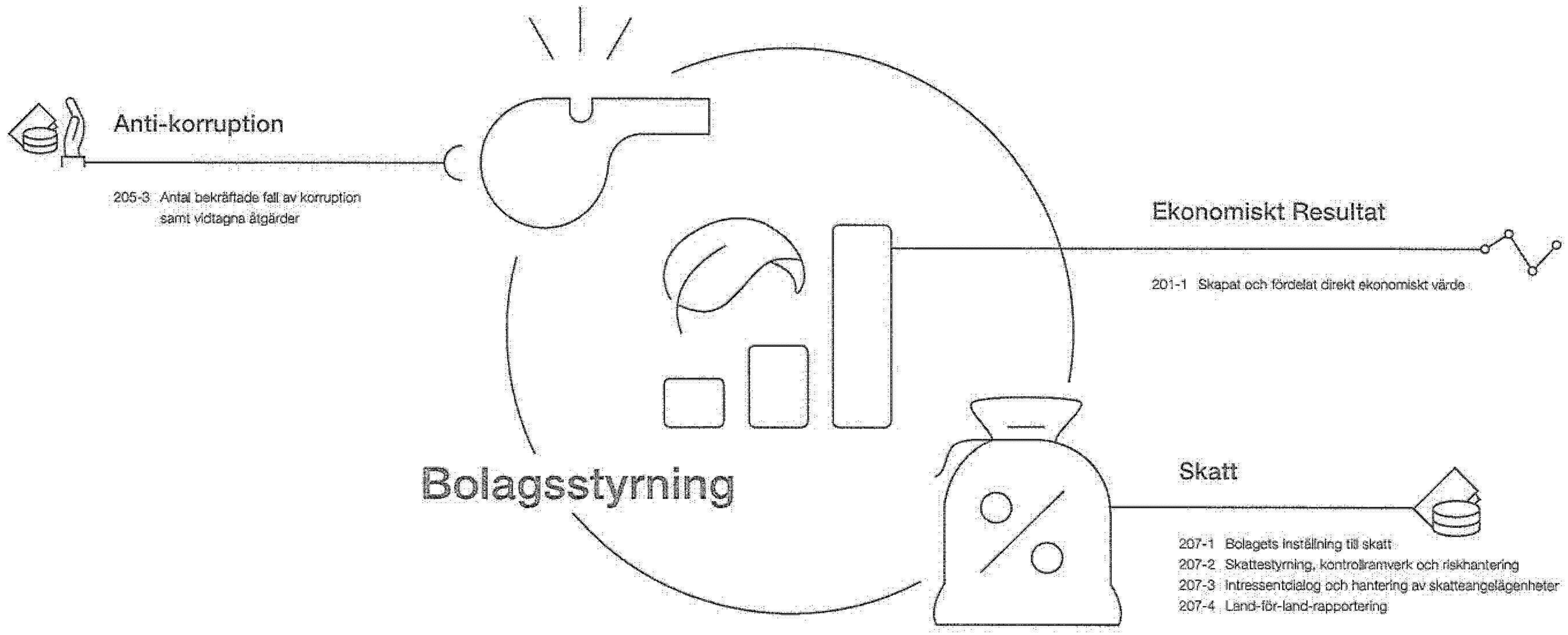
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB0

ank=20240722:2024072304552

	Lokala planer för intressent-engagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som inkluderar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Storbritannien	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan "Affordable housing"-kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	Installera en gång- och cykelbro för att tillhandahålla trygg och effektiv väg in till stadscentrum.	Sponsring av det lokala 'NHS trust star'-priset, som uppmärksammar vårdpersonalens viktiga arbete Bokbytarevent för våra kunder i Birmingham	Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder, samt återvinning Installera solpaneler på 64% av alla fastigheter Erbjuda bilpool-tjänst till kunder i Birmingham.
Finland	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan			Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 98% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder Implementera åtgärder för att minska energi- och vattenförbrukning, såsom Leanheat inomhussensorer och Smartvatten vattenmätare Installera geotermisk uppvärmning och solpaneler i ett renoveringsprojekt om 108 lägenheter
Polen	Kundundersökningar BREEM certifieringsankät (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method)	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	A Home for a Home – stödja SOS Barnbyar i deras arbete att stärka familjer i utsatthet		Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 92% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder, samt återvinning Installera solpaneler på en av våra fastigheter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304553

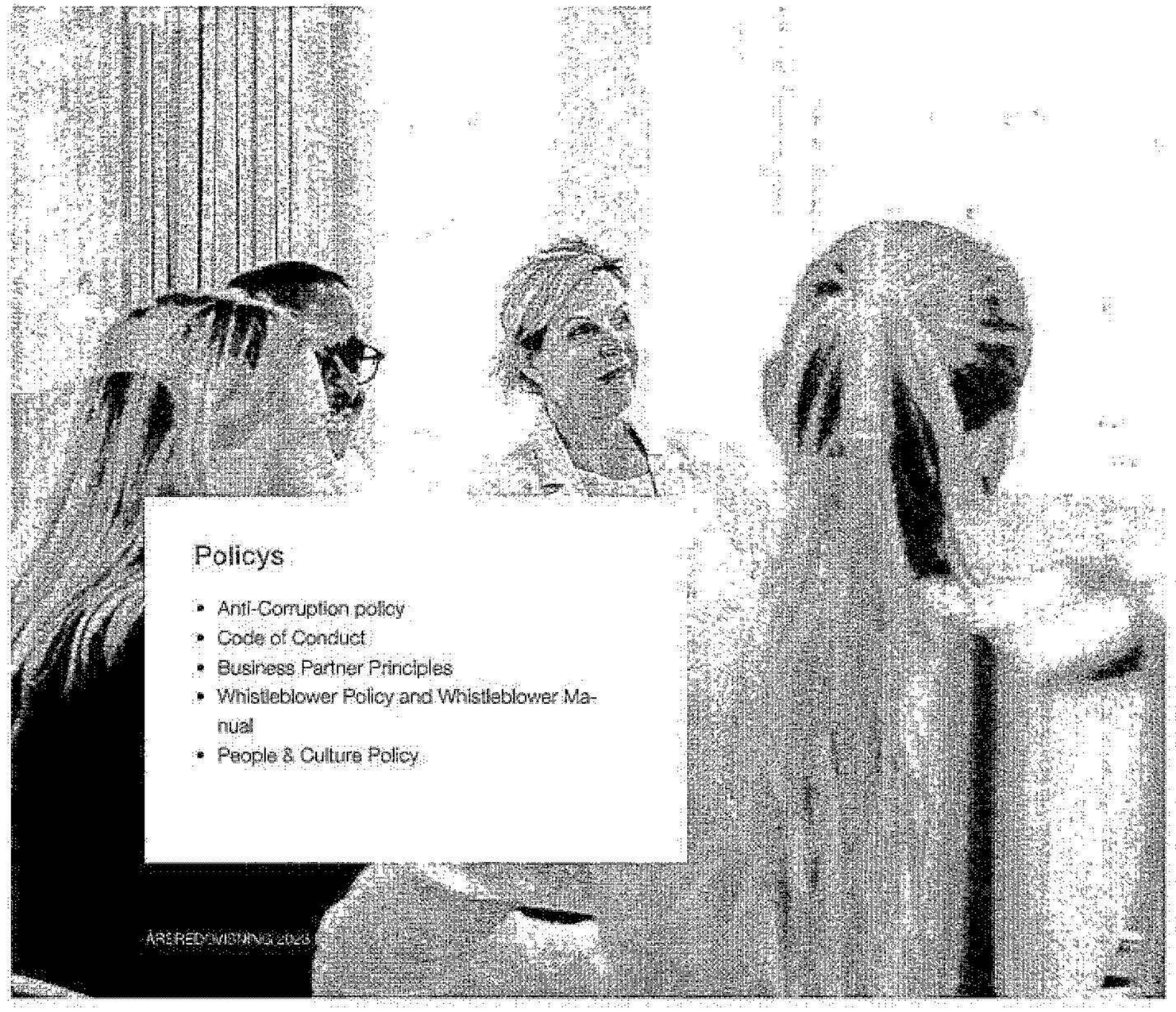


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6AB0

ank=20240722:2024072304554

Anti-korruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder



Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
För Heimstaden Bostad är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt utifrån våra värderingar och med hög affärsetik. Detta gör vi för att säkra en hållbar användning av naturresurser, säkerställa att mänskliga rättigheter respekteras både i vår egen verksamhet och i leverantörskedjan, för att förhindra olyckor och arbetsrelaterade hälsoproblem hos våra medarbetare, samt attrahera talanger för att säkerställa vår tillväxt och serviceleverans. Förekomst av korruption eller misstanke därav kan leda till ekonomiska förluster genom böter eller påföljder, vilket påverkar vårt varumärke, anseende och förtroende hos såväl kunder som investerare.

Vidtagna åtgärder
I linje med Heimstaden Bostads engagemang för FN:s Global Compact, hanterar vi aktivt anti-korruptionsåtgärder inom vårt system för regelefterlevnad, vilket omfattar interna policys och hela vår värdekedja. Vår Group Governance, Risk and Compliance (GRC) funktion är ansvarig för antikorruptionspolicyn. People & Culture-funktionen ansvarar för att säkerställa att våra medarbetare förstår vår Uppförandekod, kultur och värderingar. De utbildar också våra anställda i hur man rapporterar överträdelser med hjälp av vår visselblåsarfunktion och medarbetarundersökning.

Chefer ansvarar för att deras team har korrekt utbildning och information, medan People & Culture övervakar genomförandegraden kvartalsvis. Visselblåsning och relaterade händelser rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

För att förbättra anställdas kunskaper genomför Heimstaden Bostad obligatoriska digitala kurser var 18:e månad. Dessutom håller People & Culture kultur- och värderingsworkshops som fokuserar på affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden. Nyanställda skriver under Uppförandekoden under introduktionen och genomgår obligatorisk utbildning under sin första månad på jobbet.

Vår inköpsfunktion och beställare i verksamheten kravställer våra entreprenörer och övervakar efterlevnaden av Business Partner Principles. För att underlätta detta har vi infört en självskattning som omfattar miljö, mänskliga rättigheter, affärsetik, finansiell integritet, arbetsrätt, leverantörsstyrning och antikorruption.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C334D7FAD9C24830ABF6AB0

ank=20240722:2024072304555

Vi är dedikerade till att förbättra vår process för leverantörs due diligence samt implementera tydliga riktlinjer för screening av korruptionsrisker, på samtliga marknader

Vår Anti-Corruption Due Diligence Process kan sammanfattas på följande sätt:

1. Policy åtagande – Under 2023 uppdaterade vi vår Anti-Corruption Policy och skapade en ny Anti-Corruption Manual.
2. Business Partner Principles (uppdaterade 2022) – Våra Business Partner Principles, som måste undertecknas av alla våra affärspartners och leverantörer, täcker alla former av korruption och specificerar representation och gåvor, sanktioner, informationshantering, bedrägeri och penningtvätt samt skydd av personuppgifter.
3. Utbildning för anställda – En ny obligatorisk anti-korruptionsutbildning lanserades för alla anställda under 2023.
4. Övervakningsmekanism för leverantörer och andra affärspartners – Alla affärspartners måste underteckna våra Business Partner Principles och alla strategiska leverantörer och entreprenörer genomgår en bedömning. I Norge genomförs en separat bedömning i enlighet med den norska Åpenhetsloven/Öppenhetslagen. Se avsnittet Mänskliga Rättigheter för detaljer om vårt leverantörsbedömningssytem.
5. Upptäckande av korruptionsrisker: Detta är inkluderat i Heimstaden Bostads Risk Tool och uppdateras kvartalsvis. Vi har en Risk Policy and Manual som vägleder landerna, funktionerna och ledningen i att uppdatera risker enligt verktyget. Den uppdaterade riskbilden för ländema granskas och diskuteras under kvartalsgenomgången av verksamheten och den övergripande riskbilden presenteras varje halvår för vår Audit and GRC Committee och för styrelsen.
6. Förfarande för hantering av korruptionsfall: Visselblåsarsystem på plats, hanterat av tredje part, med klagomålshantering för att hantera alla fall.
7. Vår Whistleblower Policy och manual uppdaterades 2023 för att anpassa sig till EU:s whistleblowing-direktiv.

Måluppföljning och utvärdering

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Antal rapporterade fall av korruption	0	2	0
Antal bekräftade fall av korruption	0	2	0

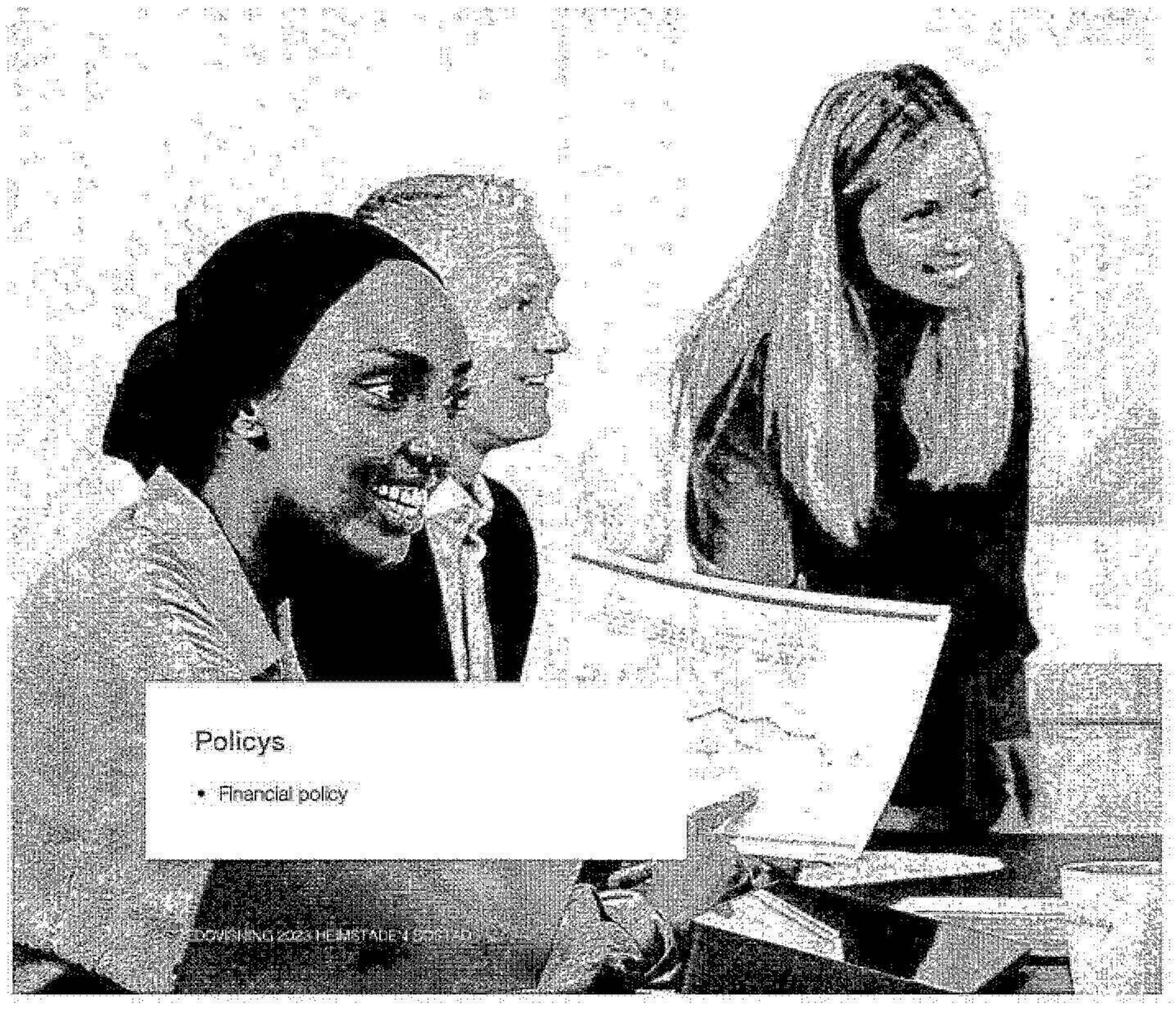
Heimstaden Bostad har en visselblåsarfunktion där anställda och externa intressenter kan rapportera eventuella oegentligheter och överträdelser av vår Uppförancekod. Systemet ägs och hanteras av en neutral tredje part. Vår Whistleblowing Policy specificerar hur rapporterade fall ska behandlas, följas upp och kommuniceras. Vårt mål är att ha noll bekräftade fall av korruption. Vi startade uppföljningen på koncernnivå under år 2019, vilket gör år 2019 till vårt basår.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D62C13733C534D7FAD9C24836ABF6ABB

ank=20240722:2024072304556

Ekonomiskt Resultat

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde



Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Genom långsiktig och lönsam tillväxt som genereras med hänsyn till människor och vår planet bygger vi förtroende bland våra anställda, kunder, offentliga aktörer, aktieägare, leverantörer, banker och investerare. Deras förtroende är avgörande för vår fortsatta tillväxt, samtidigt som ett konkurrenskraftigt medarbetarerbjudande är avgörande för vår framgång. Heimstaden Bostad bidrar till de lokalsamhällen vi verkar i genom att betala bolagsskatt, moms och sociala avgifter. Majoriteten av våra aktieägare är institutionella investerare och en stor del av vår vinst återinvesteras i människors framtida pensioner.

Vidtagna åtgärder

Vår strategi är att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta hyresfastigheter. Investeringsbeslut fattas utifrån att det finns en befolkningstillväxt och en positiv ekonomisk utveckling som långsiktigt skapar efterfrågan på bostadsfastigheter på de orter där vi har verksamhet.

Vår Financial Policy fungerar som ett ramverk och syftar till att hantera och begränsa bolagets finansiella risker, såsom likviditet, refinansiering, utländsk valuta och räntor.

Måluppföljning och utvärdering

Vi mäter och bedömer kontinuerligt effektiviteten i vår finansiella styrning och följer upp våra finansiella mål som en del av vårt redovisningsarbete. Vi mäter våra framsteg genom nyckeltal som förvärvsvolymer, volymer av anskaffat kapital, tillgång till lånemarknader och upprätthållandet av ett starkt kreditbetyg för Heimstaden Bostad. Vi utvärderar även resultat för fastighets- och tillgångsförvaltning som en del av vår löpande affärsöversyn. Vi mäter våra framsteg genom:

- Förvärvsvolymer
- Volymer av anskaffat kapital
- Tillgång till lånemarknader och ett starkt kreditbetyg för Heimstaden Bostad
- Resultat för fastighets- och tillgångsförvaltning

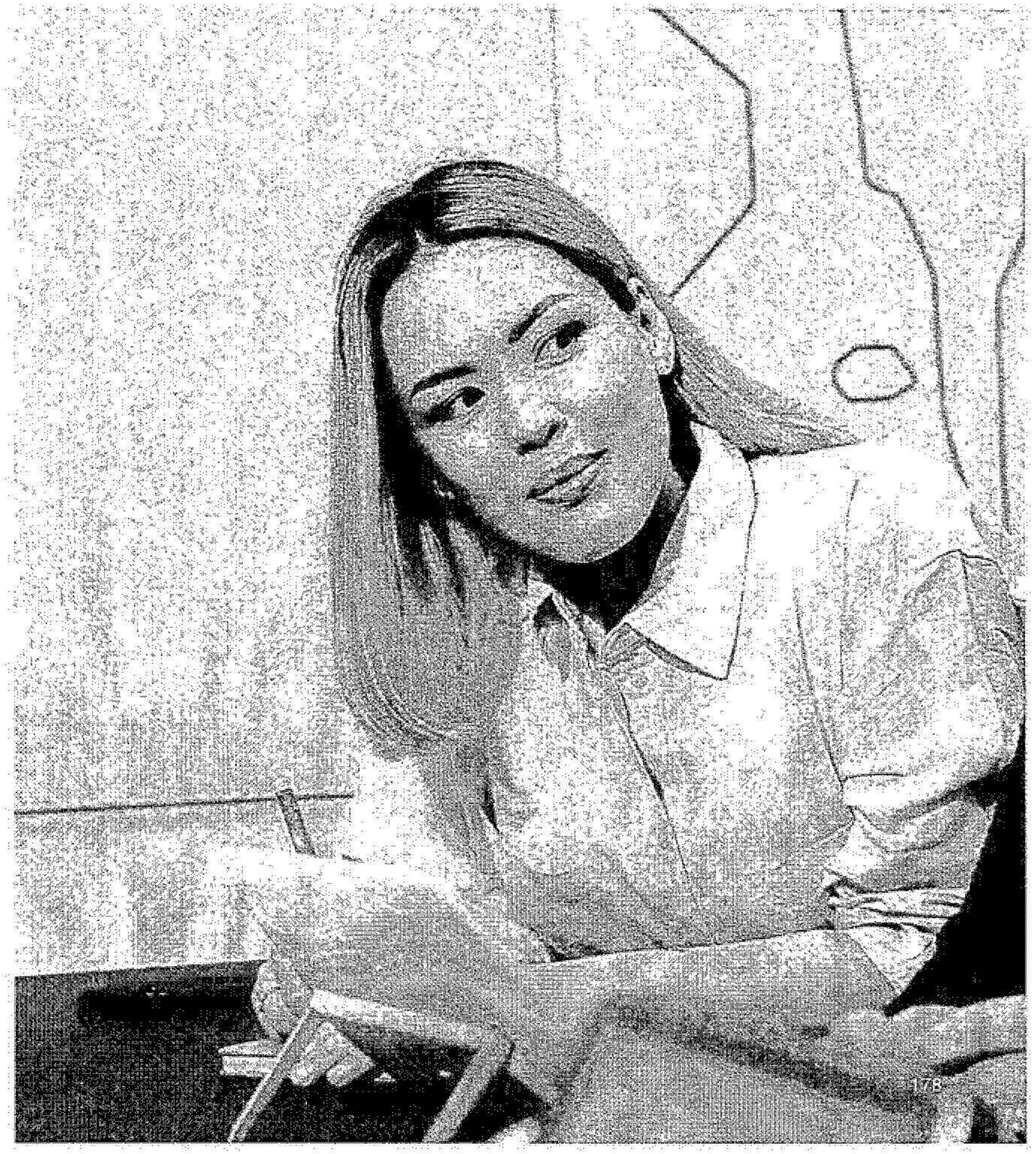
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722:2024072304557

GRI 201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde (koncernomfattande)

miljoner SEK	2023	2022	2021
SKAPAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE			
Kunder			
Hyresintäkter	16 724	13 919	9 247
Ekonomiskt värde från hyresintäkter	16 724	13 919	9 247
EKONOMISKT VÄRDE FÖRDELAT			
Medarbetare			
Löner (inkl. sociala kostnader och pensioner)	-1 491	-527	-200
Kostnad för medarbetare	-1 491	-527	-200
Samhälle			
Leverantörer (inkl. moms)	-11 578	-16 151	-7 204
Bolagsskatt (aktuell skatt)	-466	-836	-492
Uppskjuten skatt	4 234	1 878	-4 580
Ekonomiskt värde för samhället	-7 809	-15 110	-12 276
Ägare			
Utdelningar (utbetalningsår)	-9 109	-27 545	-4 978
Nyemission (kapitaltillskott)	3 331	47 324	64 996
Transaktioner med bolagets ägare	-5 778	19 779	60 018
BEHÅLLIT EKONOMISKT VÄRDE	1 646	18 207	56 790

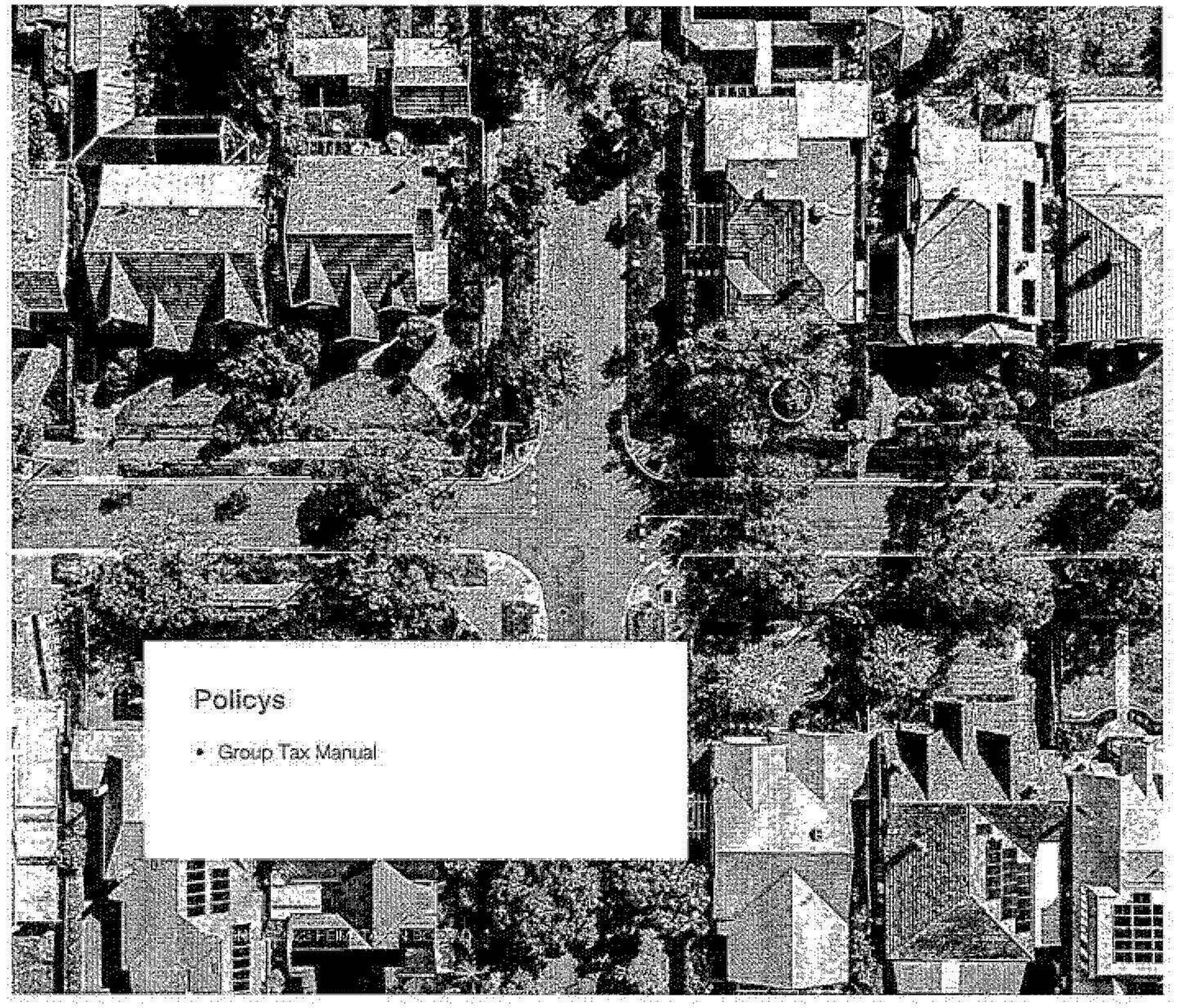
Denna beräkning, i enlighet med GRI-riktlinjer och utifrån årsredovisningens redovisade finansiella data, syftar till att förenkla hur Heimstaden genererar värde för intressenter och bidrar till de ekonomiska systemen där bolaget verkar.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304558

Skatt



207-1 Bolagets inställning till skatt
207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering
207-3 Intressentdialog och hantering av skatteangelägenheter
207-4 Land-för-land-rapportering

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle
Heimstaden Bostad betraktar skatt som en del av vårt sociala ansvar. Skatter utgör merparten av en stats intäkter och ger resurser för att bygga ett hållbart samhälle. Vi anser att det är viktigt att skatt betalas i det land där värdet skapas, i rätt tid och i enlighet med lokala skatteregler.

Vi anser det också som självklart att leva upp till de krav och förväntningar som ställs på transparens kring skatt. Vi arbetar kontinuerligt för att följa utvecklingen av nya krav på skatteområdet, bland annat nya initiativ av OECD och andra internationella organ. Om det råder osäkerhet kring en skattefråga, initierar Heimstaden Bostad ofta en dialog med berörda skattemyndigheter för att ta del av deras syn på frågan och tillsammans arbeta för en korrekt hantering.

Transparens och efterlevnad av skatteförpliktelser är grundläggande för vår verksamhet. Vi upprätthåller öppen kommunikation med relevanta skattemyndigheter och följer alla krav för skatteadministration och betalningar. Effektiv skattehantering inom det legala ramverket leder också till minskade affärsrisker och att vi uppfyller våra åtaganden gentemot våra intressenter.

Vi följer etiska skatteprinciper i hela vår verksamhet. Våra dotterbolag följer strikt alla skatterättsliga krav och kommer aldrig att delta i olaglig skatteplanering.

Vidtagna åtgärder
Heimstaden Bostads hantering av skatt är ytterst reglerad av koncernens Group Tax Manual samt särskilda lokala skattepolicys där det är tillämpbart. Manualen omfattar styrningsprinciper, riskprofil, relationer med berörda myndigheter, organisatoriska roller och ansvar, samt strukturer och rutiner för skattekommunikation.

Manualen ägs av Chief Financial Officer och vid förekommande fall av den lokala ekonomichefen och omfattar alla skatter och avgifter som betalas till respektive lands skattemyndigheter. Manualen gäller från antagningsdatumet för alla dotterbolag och anställda i Heimstaden Bostad.

Med en stark lokal närvaro och fokus på precision, upprätthåller vi en låg riskprofil när det gäller skatt. Vår målsättning är att alltid ha en korrekt hantering och rapportering av skatter. Vid förvärv ingår skatt som en del av koncernens due diligence-process och vi har ett nära samarbete med lokala junster, med stöd av våra egna skatteexperter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB8

ank=20240722;2024072304559

Vår Chief Financial Officer har det operativa ansvaret för koncernens skattemässiga ställning inom samtliga områden och har delegerat det löpande ansvaret till respektive lokal ekonomichef och ekonomiavdelning. Väsentliga skatteärenden behandlas rutinmässigt i Audit & GRC Committee där även koncernrevisorn är närvarande. Vi övervakar noggrant vår internprissättning så att våra koncernbolag betalar rätt skatt i rätt land.

Vid eventuella förseningar eller bristande efterlevnad vidtar vi omedelbara korrigeringar. Varje person som misstänker oegentligheter kan informera Group Tax eller använda vår visselblåsarfunktion, som förklaras närmare i avsnittet Mänskliga Rättigheter på sidan 167.

Vårt åtagande för skattetransparens överensstämmer med våra lagstadgade skyldigheter och visar vårt orubbliga engagemang för ansvarsfull skattehantering.

Måluppföljning och utvärdering

Våra funktioner Group Legal och Group Tax utvärderar ledningens arbete genom att rapportera skatt på koncernnivå, övervaka och tillhandahålla koncernöversyn av skatter och bistå med skatterådgivning.

I vissa länder anlitar vi lokala skatterådgivare för att hantera och övervaka löpande skatterapportering till lokala myndigheter. I andra länder samarbetar vi med externa rådgivare för att uppfylla skatterapporteringskraven och säkerställa strikt efterlevnad av vår Tax Manual.

Heimstaden Bostad uppdaterar årligen dokumentation för internprissättning, bestående av ett huvuddokument för hela bolaget och lokala dokument för respektive land. Detta standardiserade ramverk säkrar transparens kring väsentliga skattefaktorer på en övergripande nivå och delas med relevanta intressenter, inklusive lokala skattemyndigheter vid behov.

Heimstaden Bostad lämnar in en årlig landspecifik rapport aggregerad på koncernnivå och uppfyller skattemyndigheternas anmälningskrav i varje land. Ekonomichef i varje land säkerställer tillsammans med Group Tax-funktionen att det görs en årlig granskning av resultaten för att identifiera eventuella väsentliga skillnader mellan aggregerade intäkter och land-för-land-rapporteringen. Land-för-land-rapporteringen visas i tabellen nedan.

GRI 207-4 Land-för-land-rapportering (koncernomfattande)

miljoner SEK	2022								
	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Finland	Storbritannien
Totalt antal anställda	537	153	311	161	335	865	21	5	13
Intäkter från tredjepartsförsäljning	4 022	366	3 149	1 170	1 847	1 516	29	192	-28
Intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner	-62	458	185	769	335	1 516	38	74	63
Resultat före skatt	-12 233	1 069	-2 377	161	3 676	2 990	98	190	99
Anläggningstillgångar utöver likvida medel	124 230	10 880	64 627	78 899	83 486	16 528	1 961	3 203	2 514
Betald bolagsskatt	145	18	344	167	68	86	9	0	0
Upplupen bolagsskatt på resultat	-2 868	334	-795	-38	904	533	15	31	27

Tabellen innehåller land-för-land-rapportering för år 2022 för samtliga länder där Heimstaden Bostad vant verksamt under året. Data från räkenskapsåret 2022 är de senaste tillgängliga uppgifterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24830ABF6AB0

ank=20240722;2024072304560

Tabellindex

	Page
GRI 2-7: Medarbetare	162
GRI 207-4 Skatt	136, 163
GRI 302-1: Energiförbrukning i fastigheterna	139, 164
GRI 305-1, 305-2, 305-4: Växthusgasutsläpp Scope 1 och Scope 2	144, 165
GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land	144, 166
GRI 306-3: Avfall i ton	146
GRI 401-1: Nyanställningar efter åldersgrupp, kön och land	167
GRI 401-1: Total personalomsättning efter åldersgrupp, kön och land	168
Andel av aktiviteter förenliga med taxonomin	189–192

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD60C24638ABF6AB8

ank=20240722;2024072304561

GRI 2-7 Anställda[1]

Totalt antal anställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Män	2021 Kvinnor
Sverige	519	318	201	537	293	244	550	314	236
Norge	142	101	41	153	106	47	164	104	60
Danmark	273	182	91	311	212	99	272	177	95
Nederländerna	130	74	56	161	94	67	133	75	58
Tyskland	328	188	140	335	165	170	283	136	147
Tjeckien	664	398	266	865	479	386	807	434	373
Polen	22	8	14	21	11	10	9	6	3
Storbritannien	21	12	9	13	7	6	3	0	3
Island	0	0	0	18	13	5	21	14	7
Finland	6	6	0	5	5	0	0	0	0
Heimstaden totalt	2105	1287	818	2 419	1 385	1 034	2 242	1 260	982

Totalt antal fast anställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Man	2021 Kvinnor
Sverige	505	195	310	510	282	228	518	299	219
Norge	140	41	99	136	97	39	150	99	51
Danmark	271	90	181	272	185	87	265	173	92
Nederländerna	98	41	57	110	66	44	91	55	36
Tyskland	318	135	183	323	160	163	278	134	144
Tjeckien	539	225	314	386	140	246	499	246	253
Polen	22	14	8	21	11	10	9	6	3
Storbritannien	20	9	11	13	7	6	3	0	3
Island	0	0	0	18	13	5	21	14	7
Finland	6	0	6	5	5	0	0	0	0
Heimstaden totalt	1 919	750	1 169	1 794	966	828	1 834	1 026	808

[1] Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.

Totalt antal visstidsanställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Män	2021 Kvinnor
Sverige	14	6	8	19	8	11	32	15	17
Norge	2	0	2	5	4	1	14	5	9
Danmark	2	1	1	8	6	2	7	4	3
Nederländerna	32	15	17	36	18	18	42	20	22
Tyskland	10	5	5	9	3	6	5	2	3
Tjeckien	125	41	84	84	34	50	308	188	120
Polen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Storbritannien	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Island	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finland	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heimstaden totalt	186	68	118	161	73	88	408	234	174

Totalt antal timanställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Män	2021 Kvinnor
Sverige	0	0	0	7	3	4	1	1	0
Norge	0	0	0	12	5	7	22	10	12
Danmark	0	0	0	29	19	10	18	14	4
Nederländerna	0	0	0	14	9	5	7	1	6
Tyskland	0	0	0	2	2	0	1	1	0
Tjeckien	0	0	0	381	293	88	310	252	58
Polen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Storbritannien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Island	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finland	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heimstaden totalt	0	0	0	445	331	114	359	279	80

Totalt antal heltidsanställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Män	2021 Kvinnor
Heimstaden totalt	1 967	732	1 235	1 567	905	662	1 717	1 063	654

Totalt antal deltidsanställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Män	2021 Kvinnor
Heimstaden totalt	131	83	48	388	134	254	525	197	328

Uppgifter om medarbetare omfattar medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304562

GRI 207–4 Land-för-land-rapportering (företagsövergripande)[1]

	2023									2022								
miljoner SEK	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Finland	Storbritannien	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Finland	Storbritannien
Totalt antal anställda	537	153	311	161	335	865	21	5	13	8	0	2	0	13	710	0	0	0
Intäkter från tredjepartsförsäljning	4 022	366	3 149	1 170	1 847	1 516	29	192	-28	2 673	74	2 593	1 139	805	1 572	14	16	1
Intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejunsdiktioner	-62	456	185	789	335	1 516	38	74	63	1 103	779	3	192	41	600	13	0	4
Resultat före skatt	-12 233	1 069	-2 377	161	3 676	2 990	98	190	99	-409	272	6 769	8 131	1 075	2 766	10	86	-5
Anläggningstillgångar utöver likvida medel	124 230	10 880	64 627	78 899	83 486	16 528	1 961	3 203	2 514	62 858	5 667	66 636	27 324	67 608	17 997	0	1 014	975
Betald bolagsskatt	145	16	344	167	68	86	9	0	0	76	65	191	174	-64	125	0	2	36
Upplupen bolagsskatt på resultat	-2 888	334	-795	-38	904	533	15	31	27	72	79	259	123	-37	64	1	2	0

[1] Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722;2024072304563

GRI 302-1: Energianvändning i fastigheterna (MWh)

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien			Finland		Polen		Storbritannien	
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Värme (icke-förnybar)																											
Fossil fjärrvärme	350 033	424 119	365 152	6 403	6 984	1 862	169	177	0	23 703	15 297	14 239	0	0	0	66 440	71 864	28 744	247 571	323 221	322 307	5 373	6 476	373	0	0	0
Naturgas	110 872	90 023	47 736	-	0	0	0	0	0	1 784	0	196	7 285	7 905	9 766	98 131	79 434	36 036	3 672	2 684	1 737	-	0	-	0	0	0
Olja	6 554	11 273	101	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90	6 176	11 121	11	0	0	0	378	152	-	0	0	0
Totalt icke-förnybar	467 458	525 415	412 988	6 403	6 984	1 862	169	177	0	25 487	15 297	14 435	7 285	7 905	9 858	170 747	162 519	62 791	251 243	325 906	324 043	5 751	6 628	373	0	0	0
Av vilket icke-förnybart bränsle (naturgas, olja)	117 425	101 295	47 837	-	0	0	0	0	0	1 784	0	196	7 285		9 856	104 307	90 555	36 047	3 672	2 684	1 737	378	152	-	0	0	0
Värme (förnybar)																											
Förnybar och återvunnen fjärrvärme	484 752	446 553	361560	392 155	369 016	287 520	11 104	11 592	15 259	50 410	44 047	39 363	0	0	0	6 156	5 706	1 945	7 984	8 056	17 774	16 908	8 137	35	0	0	0
Biogas	1 940	1 902	2 188	1 940	1 902	2 188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
Totalt förnybar	486 692	448 455	364 048	394 094	370 918	289 708	11 104	11 592	15 259	50 410	44 047	39 363	0	0	0	6 156	5 706	1 945	7 984	8 056	17 774	16 908	8 137	35	0	0	0
Av vilket förnybart bränsle (biogas)	1 940	1 902	2 188	1 940	1 902	2 188	0	0	0	0		0	0	0	0	0		0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
Total värme (icke-förnybar och förnybar)	954 151	973 870	777 036	400 497	377 902	291570	11 273	11 768	15 259	75 897	59 344	53 798	7 285	7 905	9 858	176 903	168 225	64 735	259 227	333 962	341 817	22 660	14 765	409	0	0	0
Kyla																											
Fjärrkyla	284	271	326	284	271	326	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
Elektricitet																											
Användning av elektricitet	111 584	103 871	76 607	77 157	75 617	53 519	14 848	12 704	13 587	6 832	4 955	5 134	1 646	2 643	1 150	3 956	3 477	960	2 961	2 177	2 156	2 871	2 267	919	0,2	305	17
Av vilket förnybar elektricitet	105 514	100 879	74 268	77 157	75 617	53 519	14 848	12 704	13 587	4 727	4 030	4 846	1 646	2 643	1 150	3 956	1 603	960	2 924	2 027	205	2 805	2 255	843	0,2	305	17
Total energianvändning (värme, kyla, elektricitet)	1 066 018	1 078 013	853 969	477 938	453 415	345 415	26 121	24 472	28 845	82 729	64 329	58 932	8 930	10 547	11 008	180 859	171 702	65 686	262 188	336 139	343 973	25 531	17 032	1 327	0,2	305	17

Egenproducerad elektricitet

Installerad kapacitet (Solceller), kWp	3 295	2 011	1 262	1 609	1 364	956	0	0	0	1 400	494	306	213	213	0	0	0	0	0	0	0	24	0	50	0	0	0
Beräknad energiproduktion (Solceller)[1]	2 599	1 535	595	1 167	937	462	0	0	0	1 190	424	133	174	174	0	0	0	0	0	0	0	20	0	49	0	0	0

[1] *Producerad elektricitet från solceller från år 2021 i Sverige, Danmark och totalt har ändrats till en beräknad energiproduktion.*

Data för 2023 inkluderar den inköpta energin av Heimstaden Bostad i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Finland, Polen och Storbritannien. För Tjeckien är energiförbrukningen från år 2023 endast tillgänglig för uppvärmning, och därför används uppskattningar för el- och vattenförbrukning, baserade på energiförbrukningssiffrorna från 2022. Fastigheter där kunder har ett eget energiavtal ingår inte, eftersom det är inte möjligt för Heimstaden Bostad att få fram energidata. År 2023 har den totala energiförbrukningen minskat något i absoluta tal med 1 % jämfört med 2022 års resultat. Detta resultat återspeglar en sammanfattning av energiökningen i få länder medan vi hade en minskning i andra. Sverige och Norge hade en relevant ökning av energiförbrukningen, medan Danmark hade en kraftig ökning på grund av ökad datakvalitet. Samtidigt hade vi en kraftig minskning av energiförbrukningen i Nederländerna och Tjeckien på grund av energibesparingar från renoveringsprojekt och minskad energianvändning hos våra hyresgäster.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF8AB8

ank=20240722;2024072304564

GRI 305-1, 305-2, 305-4: Växthusgasutsläpp Scope 1 och Scope 2

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien			Finland		Polen		Storbritannien	
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Scope 1, ton CO_2e	23 731	23 050	11 985	210	357	340	2	10	343	715	312	253	1 469	1 726	2 027	19 966	19 550	7 596	1 256	1 092	1 426	101	2	12	-	-	-
Varav från värme till fastigheter	22 203	21 496	10 341	-	-	-	-	-	-	329	-	40	1 343	1 620	2 027	19 754	19 264	7 391	677	550	883	101	2	12	-	-	-
varav fordon	1 505	1 555	1 607	187,45	298	303	2	10	343	386	312	213	126	106	-	212	286	205	579	542	543	-	-	-	-	-	-
varav köldmedia	22	59	37	22,22	59	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scope 2 marknadsbaserad, ton CO_2e	135 966	170 004	195 882	24 906	25 524	16 756	45	47	17	5 756	3 292	2 745	-	-	-	11 196	7 190	2 692	91 571	132 452	173 872	2 287	1 419	208	80	-	-
Scope 2 platsbaserad, ton CO_2e	141 425	173 525	197 730	25 417	26 100	17 892	152	110	115	5 806	3 590	2 833	499	979	464	12 729	7 345	3	93 447	133 481	173 426	2 492	1 625	625	192	67	3,9
Biogena utsläpp, ton CO_2e	371	339	448	358	399	448	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scope 3, ton CO_2e		455 965	242 828	-	50 301	32 583	-	7 325	4 353	-	78 114	6 962	-	146 389	216 740	-	39 660	3 195	-	123 499	79 229	-	12 416	-	8 299	-	211
Scope 1 och 2, ton CO_2e / MSEK (marknadsbaserad)	10	14	24	6	6	6	0,1	0,07	1	1,8	1,2	1	1	1,4	2	9	10	19	39	72	155	8,5	7,1	2	-	-	-
Scope 1 och 2 utsläpp, kg CO_2e/kvm	19	24	40	8	9	8	0,5	0,5	-	7,1	5,1	5	18,2	22,3	28	18	14 9	27	42,8	57	98	12,2	13	-	-	-	-

Heimstaden Bostads utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 baseras på den energi som köpts in (se Tabell Energiförbrukning i fastigheterna på sidan 184) av Heimstaden Bostad inom Heimstaden Bostad fastigheter, bränsle från fordon som ägs eller leasas med finansiell leasing av Heimstaden Bostad, samt köldmedier. Heimstaden Bostads växthusgasutsläpp minskade 2023 jämfört med 2022. De totala Scope 1-utsläppen ökar dock något jämfört med förra året. Detta beror främst på den förbättrade datatäckning vi uppnått i Danmark. Vi ser en kraftig minskning av Scope 2-utsläppen. Detta beror främst på de energibesparingar vi hade i Nederländerna och Tjeckien samt bränslebytet från fossil fjärrvärme och olja till mer naturgasuppvärmning i Tjeckien och Tyskland. Scope 2 omfattar fjärrvärme, fjärrkyla och förbrukning av el i fastigheterna. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av ekonomistyrningsmetoden. För 2023 används emissionsfaktorer från 2022 och har erhållits från Heimstaden Bostads energileverantörer. Gaser som ingår i beräkningarna är till största delen CO_2e, men kan även innefatta CH_4, N_2O och köldmedier som används vid produktion av fjärrvärme. För utsläppsintensitetstalet utgörs nämnaren av den uthyrningsbara ytan i fastigheterna där Heimstaden Bostad tecknar energiavtalet och täljaren utgörs av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar data för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapportåret) exkluderas från intensitetssiffrorna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304565

GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land, ton CO_2e

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien			Finland	Polen		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2022	2021	2022
Kategori																									
1. Köpta varor och tjänster (kopplat till nybyggnad, renovering, drift, etc)	249 093	187 852	55 061	30 629	25 644	10 502	2 189	3 467	4 052	29 918	2 265	8 880	4 127	77	0	116 345	129 505	3 829	52 748	26 793	28 698	2 916	8 221	0	0
2. Kapitalvaror (förvärvad nybyggnation)	16 864	2 496	10 512	2 814	0	0	0	0	0	13 049	2 496	9 491	0	0	0	0	0	1 021	0	0	0	0	0	0	0
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (uppströms utsläpp från elektricitet, värme och bränsle)	22 760	15 691	12 857	2 588	2 905	2 336	413	490	307	2 272	517	333	5 505	1 351	179	500	611	205	11 102	9 817	9 497	278	0	0	1
4. Uppströms transporter och distribution (servicebilar)	393	455	379	0	51	60	11	15	29	185	0	53	0	0	1	0	230	64	196	158	160	0	0	0	0
5. Avfallshantering (transport och hantering)	259	178	2 242	25	81	218	5	19	1 521	2	2	47	85	3	2	0	37	14	2	36	622	142	0	0	0
6. Affärsresor (resor med bil, flyg, tåg, taxi)	314	270	122	121	78	31	41	20	15	111	51	24	0	5	0	7	6	5	20	13	47	4	8	96	3
7. Pendlingsresor (medarbetares resor till och från arbetsplats)	342	0	0	62	0	0	5	0	0	38	0	0	40	0	0	49	0	0	145	0	0	0	1	0	1
8. Uppströms leasade tillgångar – leasade av Heimstaden Bostad (kontor, bilar, eller andra maskiner)	937	912	195	47	69	56	0	0	0	258	22	20	0	290	21	106	25	99	517	512	0	1	5	0	0
11. Användning av sålda produkter (inga sålda fastigheter 2019 och 2020)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Slufthantering av sålda produkter (avfall från rivning av såda byggnader)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Nedströms leasade tillgångar – av kunder (energi och avfall från kunder)	167 659	134 876	160 278	13 721	3 421	8 949	4 658	351	2 545	32 139	1 510	5 245	29 738	1 468	3 405	27 379	86 226	49 474	58 757	41 900	60 66	997	64	0	206
15. Investeringar (Joint Ventures)	8 344	340	0	270	340	0	0	0	0	140	0	0	0	0		0	0	0	0	0		7 935	0	0	0
Totalt	465 965	343 068	242 828	50 276	32 583	22 261	7 321	4 363	8 469	78 112	6 862	24 093	39 595	3 195	3 608	146 389	216 740	54,71	123 487	9 229	129 667	12 274	8 299	96	211

Data för Scope 3 avseende 2023 är inte tillgänglig ännu eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1-Q2 2024. Kategori 9- Nedströms transporter och distribution, kategori-10 Bearbetning av sålda produkter och kategori 14-Franchise, är inte en del av vår verksamhet och ingår därför inte i Heimstadens Scope 3-utsläpp. Samtliga förvärvade fastigheter bör inkluderas i kategori 2 Kapitalvaror, enligt GHG-protokollet, dock har vi valt att endast inkludera förvärvade nybyggnationer i denna kategori, vilket är i linje med UK GBC, Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. Beräkningar har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av finansiell kontroll. Vi har gjort beräkningarna internt och anlitat en extern konsult för att hjälpa till att beräkna delar av vår kategori 1 samt kategori 7. År 2022 hade vi en ökning i samtliga Scope 3-kategorier. Anledningen till ökningen i kategori 2 Kapitalvaror var vårt förvärv av nybyggen i Polen och Storbritannien, även kategori 15-investeringar där vi inkluderade utsläpp från våra joint ventures. Kategori 1 hade en stor ökning på grund av våra nybyggnadsprojekt i Sverige och Danmark och renoveringsprojekt i Nederländerna och Tjeckien. Kategori 13-utsläppen har också ökat jämfört med 2021 på grund av att hyresgästernas energianvändning från fastigheterna som är en del av en stor portfölj som förvarvades under 2021s inkluderas.

GRI 306-3: Avfall i ton

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien			Finland	Polen	Stor-britannien
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2022	2022
Total vikt på avfall som genereras av kunder	144 767	100 741	99 171	39 397	24 579	27 215	36	2 269	2 000	13 750	9 719	14 597	27 054	1 010	1 107	14 278	14 931	12 300	49 590	48 240	41 952	661	0	0

Vikten av avfall som genereras av hyresgäster beräknas utifrån antalet hyresgäster och ökningen av avfall förklaras av de nya fastigheter vi har förvärvat. Avfall som genereras av entreprenörer vid nybyggnation och ombyggnad är inkluderat under kategori 1 Inköpta varor och tjänster. Data för 2022 är de senast tillgängliga uppgifterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C1373 3C534D7FAD9C24836ABF6AB8

ank=20240722;2024072304566

GRI 401-1: Nyanställningar efter åldersgrupp, kön och land[1]

Antal nyanställda	2023 Kvinnor	2023 Män	2022 Kvinnor	2022 Män	2021 Kvinnor	2021 Män
Sverige						
under 30	19	26	34	51	26	106
30–50	20	48	43	46	62	36
över 50	4	42	8	11	18	80
Norge						
under 30	10	21	14	16	8	17
30–50	7	11	6	18	7	13
över 50	0	3	2	0	2	14
Danmark						
under 30	16	21	14	31	21	69
30–50	14	28	12	42	35	18
över 50	3	11	6	18	13	57
Nederländerna						
under 30	18	12	11	19	7	20
30–50	7	12	22	14	11	5
över 50	2	6	3	16	2	15
Tyskland						
under 30	16	25	17	11	21	143
30–50	19	35	39	42	94	21
över 50	3	27	6	17	28	81
Tjeckien						
under 30	30	32	27	24	45	125
30–50	24	47	74	92	63	51
over 50	9	15	18	33	17	97
Polen						
under 30	4	1	2	5	1	3
30–50	6	1	8	2	3	3
över 50	0	1	0	0	0	3
Storbritannien						
under 30	4	2	0	1	0	3
30–50	1	5	3	7	3	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Island						
under 30	0	0	0	0	0	3
30–50	0	0	0	3	2	1
över 50	0	0	0	0	1	2
Finland						
under 30	0	1	0	1	0	0
30–50	0	0	0	4	0	0
over 50	0	0	0	0	0	0
Totalt						
under 30	117	141	119	159	129	489
30–50	98	187	207	270	279	148
over 50	21	105	43	95	81	349

Uppgifter om medarbetare omfattar medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

[1] *Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB6

ank=20240722:2024072304567

GRI 401-1: Total personalomsättning efter åldersgrupp, kön och land[1]

Personalomsättning	2023 Kvinnor	2023 Män	2022 Kvinnor	2022 Män	2021 Kvinnor	2021 Män
Sverige						
under 30	17	18	23	47	18	32
30–50	39	34	34	47	10	22
over 50	15	23	10	14	4	21
Norge						
under 30	9	10	12	15	4	9
30–50	7	10	19	13	4	9
över 50	4	3	3	3	1	7
Danmark						
under 30	15	20	7	11	11	21
30–50	13	20	18	24	9	8
över 50	5	23	3	15	1	24
Nederländerna						
under 30	16	13	10	6	2	11
30–50	16	15	14	17	6	3
över 50	2	12	4	8	3	10
Tyskland						
under 30	15	13	3	8	1	7
30–50	28	22	29	25	4	7
över 50	10	13	8	5	1	7
Tjeckien						
under 30	23	27	18	24	34	71
30–50	80	65	53	66	30	24
över 50	32	52	30	22	7	30
Polen						
under 30	3	2	0	3	0	0
30–50	3	2	3	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Storbritannien						
under 30	1	1	0	0	0	0
30–50	1	1	1	1	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Island						
under 30	0	0	0	0	0	1
30–50	0	0	2	3	0	0
över 50	0	0	0	1	0	0
Finland						
under 30	0	0	0	0	0	0
30–50	0	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Totalt						
under 30	99	104	73	114	70	152
30–50	187	169	173	196	63	73
över 50	88	126	58	58	17	99

Uppgifter om medarbetare omfattar medarbetare i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.

[1] *Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24833ABF6AB6

ank=20240722;2024072304568

Andel av aktiviteter förenliga med taxonomin

		Andel av omsättning från produkter och tjänster förenliga med taxonomin		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm)									
Ekonomiska aktiviteter 2023	Kod	Total Omsättning	Andel av Omsättning	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Miniskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2022	Kategori (möjliggörande aktivitet)	Kategori (omställningsaktivitet)
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 718	16,2%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	15,6%	-	-
Omsättning från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		**2 718**	**16,2%**	**16,2%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	-	J	-	-	-	-	J	**15,6%**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL								%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	14 006	83,8%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								84,4%		
Omsättning från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		**14 006**	**83,8%**	**83,8%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**84,4%**		
Totalt (A.1 + A.2)		**16 724**	**100%**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**										

B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN		
Omsättning från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)	0	0%
Totalt (A + B)	**16 724**	**100%**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304569

		Andel av CapEx från produkter och tjänster förenliga med taxonomin		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm)									
Ekonomiska aktiviteter 2023	Kod	Total CapEx	Andel av CapEx	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) CapEx, år 2022	Kategori (möjliggörande aktivitet)	Kategori (omställningsaktivitet)
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																			
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	134	1,3%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	J	J	J	-	J	0,3%	-	T
Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv utrustning	CCM 7.3	450	4,3%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	J	-	-	J	1,1%	E	-
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM 7.4	5	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,0%	E	-
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	25	0,2%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,1%	E	-
Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	16	0,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,05%	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 250	21,5%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	9,5%	-	-
Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda	CCM 9.3	1	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,0%	E	
CapEx från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		**2 881**	**27,5%**	**27,5%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	-	**J**	**J**	**J**	**J**	-	**J**	**11,0%**		
Varav möjliggörande verksamheter		497	4,7%	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	J	-	J	-	-	J	1,3%	E	
Varav omställningsverksamheter		134	1,3%	1,3%						-	J	J	J	J	-	J	0,30%		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL								%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	7 595	72,5%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								89,0%		
CapEx från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		**7 595**	**72,5%**	**72,5%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**89,0%**		
Totalt (A.1 + A.2)		10 476	100,0%	100,0%	0%	0%	0%	0%	0%										
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
CapEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt (A + B)		10 476	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8

ank=20240722:2024072304570

				Andel av OpEx från produkter och tjänster förenliga med taxonomin						Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm)									
Ekonomiska aktiviteter 2023	Kod	Total OpEx	Andel av OpEx	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) OpEx, år 2022	Kategori (möjliggörande aktivitet)	Kategori (omställningsaktivitet)
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																			
Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv utrustning	CCM 7.3	3,7	0,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	J	-	-	J	0,2%	E	-
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM 7.4	0,0	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,0%	E	-
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	0,4	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,0%	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	126,3	3,4%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	3,5%	-	-
OpEx från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		130	3,5%	3,5%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	J	-	-	J	3,7%		
Varav möjliggörande verksamhete		4	0,1%	0,1%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	J	-	-	J	0,2%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0,0%		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL								%		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 628	96,5%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								96,2%		
OpEx från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		3 628	96,5%	96,5%	0%	0%	0%	0%	0%								96,2%		
Totalt (A.1 + A.2)		3 759	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%										
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
OpEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt (A + B)		3 759	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24038ABF6AB6

ank=20240722;2024072304571

Tabell 1 Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

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

Bilaga II

Ytterligare tabeller för ekonomiska verksamheter som bidrar till flertalet miljömål:

	Andel av omsättningen/total omsättning	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	16,2%	100%
CCA	%	100%
WTR	%	%
CE	%	%
PPC	%	%
BIO	%	%

	Andel av CapEx/totala CapEx	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	27,5%	100%
CCA	%	100%
WTR	%	%
CE	%	1,3%
PPC	%	%
BIO	%	%

	Andel OpEx/totala OpEx	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	3,5%	100%
CCA	%	100%
WTR	%	%
CE	%	%
PPC	%	%
BIO	%	%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24839ABF6ABB

ank=20240722;2024072304572

Heimstaden
BOSTAD

Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Sverige
Organisationsnummer: 556864-0873
040 770-111 050, www.heimstadenbostad.com

artbox.no

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

Document ID:
D52C13733C534D7FAD9C24638ABF6AB8

List of Signatures

ank=20240723043792:20240723043792

3b Heimstaden Bostad Annual Report 2023 SE.pdf

Name	Method	Signed at
REBECKA ELKERT	BANKID	2024-02-26 15:13 GMT+01
JONAS SVENSSON	BANKID	2024-02-26 17:13 GMT+01
Baastad, Helge Leiro	BANKID	2024-02-26 15:13 GMT+01
DANIEL KRISTIANSSON	BANKID	2024-02-26 15:13 GMT+01
Landsnes, Bente Avnung	BANKID	2024-02-26 15:13 GMT+01
Tollefsen, Ivar Erik	BANKID	2024-02-26 15:12 GMT+01
Per Klas Oscar Åkerbäck	BANKID	2024-02-26 15:17 GMT+01
FREDRIK REINFELDT	BANKID	2024-02-26 15:15 GMT+01
Krogsbøl, Helge	BANKID	2024-02-26 15:14 GMT+01
Giverholt, John	BANKID	2024-02-26 15:14 GMT+01

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

External reference: D52C13733C534D7FAD9C24838ABF6AB8