

**Årsredovisning**  
**för**  
**Heimstaden Magistraten AB**  
Org.nr. 559020-4052

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Magistraten AB  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 30 juni 2025.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-06-30



Tobias Grönvall

ank=20250716;2025071705620

# Årsredovisning

## för

### Heimstaden Magistraten AB

Org.nr. 559020-4052

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	19

Heimstaden Magistraten AB  
Org.nr. 559020-4052

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Karlskrona. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 9.

### Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 151 236	2 126 088	2 176 632	2 097 145	2 166 629
Resultat efter finansiella poster	552 902	645 246	605 632	876 566	940 617
Balansomslutning	27 022 860	25 328 595	24 955 437	24 596 930	23 374 233
Justerad soliditet*	47,7%	51,8%	56,6%	58,7%	56,5%

\*Eget kapital med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav dividerat med summa tillgångar med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav.

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB, org nr 556728-7577, med säte i Malmö. Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rådde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.

Denna räntenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter.

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering med stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt. Den strukturella bostadsbristen, i kombination med begränsad nyproduktion, skapar en fortsatt stark efterfrågan och goda förutsättningar för en hög uthyrningsgrad framöver.

De makroekonomiska faktorerna som de senaste åren kraftigt påverkat fastighetsbranschen har lett till ett ännu större fokus på effektiv förvaltning. Vi har intensifierat vårt arbete med att optimera driften av våra fastigheter, minska kostnader och förbättra servicekvaliteten för våra hyresgäster.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2025, med fortsatt fokus på effektiv och affärsdriven förvaltning, trivsamma boenden, en attraktiv arbetsplats och hållbarhet. Vår ambition är att fortsätta leverera värde till våra intressenter genom att kombinera lönsamhet med ansvarstagande och långsiktighet.

### Investeringar

Under räkenskapsåret har bolaget investerat 11 250 kr i befintliga förvaltningsfastigheter.

**Heimstaden Magistraten AB**  
**Org.nr. 559020-4052**

### **Risker och riskhantering**

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

#### *Värdet förändring på fastigheter*

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

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

#### *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.

#### *Hyresintäkter och hyresutveckling*

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

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

#### *Fastighets- och underhållskostnader*

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

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

### **Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

ank=20250716;2025071705622

**Heimstaden Magistraten AB**  
**Org.nr. 559020-4052**

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	2 899 012
årets resultat	-359 542
	<hr/>
	2 539 470

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	2 539 470
	<hr/>
	2 539 470

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

ank=20250716;2025071705623

Heimstaden Magistraten AB  
Org.nr. 559020-4052

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	2	2 151 236	2 126 088
Serviceintäkter		107 428	107 196
Driftkostnader	4	<u>-1 041 214</u>	<u>-951 793</u>
<b>Driftöverskott</b>	3, 5	1 217 450	1 281 491
Central administration		-62 988	-62 483
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		<u>-67 413</u>	<u>-67 120</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 087 049	1 151 888
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	517 436	464 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-1 051 584</u>	<u>-971 481</u>
		-534 148	-506 643
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		552 902	645 246
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-884 895	-919 902
<b>Resultat före skatt</b>		-331 994	-274 657
Skatt på årets resultat	8	<u>-27 548</u>	<u>-27 541</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-359 542</b>	<b>-302 197</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-359 542	-302 197
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-359 542</b>	<b>-302 197</b>

ank=20250716;2025071705624

Heimstaden Magistraten AB  
Org.nr. 559020-4052

<b>Balansräkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Not		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	11 335 714	11 379 994
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	0	11 883
		<u>11 335 714</u>	<u>11 391 877</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	11	9 906 091	8 646 944
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 241 805</b>	<b>20 038 821</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 250	870
Fordringar hos koncernföretag		5 398 312	4 904 764
Aktuell skattefordran		245 536	245 905
Övriga fordringar		113 641	130 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 315	7 331
		<u>5 781 054</u>	<u>5 289 774</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 781 054</b>	<b>5 289 774</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 022 860</b>	<b>25 328 595</b>

ank=20250716;2025071705625

Heimstaden Magistraten AB  
Org.nr. 559020-4052

ank=20250716;2025071705626

## Balansräkning

		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 899 012	3 201 209
Årets resultat		-359 542	-302 197
		<u>2 539 470</u>	<u>2 899 012</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 589 470</b>	<b>2 949 012</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	251 361	223 813
		<u>251 361</u>	<u>223 813</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	18 875 942	18 959 004
Skulder till koncernföretag	15	4 753 682	2 747 529
		<u>23 629 623</u>	<u>21 706 533</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		61 831	28 404
Skulder till koncernföretag		77 413	72 496
Övriga skulder		22 143	13 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	391 019	335 229
		<u>552 405</u>	<u>449 238</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 022 860</b>	<b>25 328 596</b>

Heimstaden Magistraten AB  
 Org.nr. 559020-4052

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	50 000	3 201 209	3 251 209
Årets resultat		-302 197	-302 197
Eget kapital 2023-12-31	50 000	2 899 012	2 949 012
Årets resultat		-359 542	-359 542
Eget kapital 2024-12-31	50 000	2 539 470	2 589 470

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

ank=20250716;2025071705627

Heimstaden Magistraten AB  
Org.nr. 559020-4052

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott		1 217 450	1 281 491
Centrala administrationskostnader		-62 988	-62 483
Erhållen ränta mm		517 436	464 839
Erlagd ränta		-1 051 584	-971 481
Betald inkomstskatt		369	630
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		620 684	712 996
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 899	-4 012
Förändring av kortfristiga skulder		98 250	-206 675
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		720 833	502 309
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-11 250	-9 207
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-11 250	-9 207
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån hos kreditinstitut		-83 062	-52 628
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-626 520	-440 474
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-709 583	-493 102
<b>Förändring av likvida medel</b>		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		0	0

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

ank=20250716;2025071705628

Heimstaden Magistraten AB  
Org.nr. 559020-4052

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Heimstaden Magistraten ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö.

#### *Hållbarhetsrapport*

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö.  
<https://corporate.heimstaden.com/investors/results-and-presentations/arsredovisning/default.aspx>

#### *Grunder för redovisningen*

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

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

#### *Uppställningsform*

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Från och med räkenskapsår 2024 redovisas centrala administrationskostnader separat och ingår inte längre i driftnettot. Vidare redovisas från och med räkenskapsåret 2024 Serviceintäkter på egen rad. Tidigare räkenskapsår har dessa ingått i raden Hyresintäkter. Klassificeringen för jämförelseåret har justerats för att erhålla jämförbara belopp.

#### *Intäkter*

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

I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Serviceintäkter består av tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor och vatten. Jämförelseåret är omräknat enligt den nya klassificeringen.

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

auk=20250716;2025071705629

**Heimstaden Magistraten AB**  
**Org.nr. 559020-4052**

#### **Avskrivningar**

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

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

Byggnader	0,5%
Anpassningar avseende byggnader	2%
Byggnadsinventarier	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

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

#### **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 hänförs till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

#### **Inkomstskatter**

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

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

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänförs till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänförs 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.

Heimstaden Magistraten AB  
Org.nr. 559020-4052

### **Leasingavtal**

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enlighet med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, t ex utgifter som resulterar i ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger livslängden och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2023 och 2024 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

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

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

### **Finansiella instrument**

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

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

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

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

**Heimstaden Magistraten AB**  
**Org.nr. 559020-4052**

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

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

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

#### **Likvida medel**

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfalldag 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**

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

ank=20250716;2025071705632

Heimstaden Magistraten AB  
Org.nr. 559020-4052

#### *Viktiga antaganden och bedömningar*

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

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

#### *Finansiell risk*

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

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

#### *Finansiell riskhantering*

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

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

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

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

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

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2024 har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk. Bolaget har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året. Förändringar som träder i kraft per 1 januari 2025 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolaget.

#### *Definition av nyckeltal*

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens hyresintäkter.

##### *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=20250716;2025071705633

**Heimstaden Magistraten AB**  
Org.nr. 559020-4052

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Hysesintäkter	2 151 236	2 126 088
	Av årets hyresintäkter avser 37% bostadshyror och 63% kommersiella kontrakt.		
	Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
	Mindre än 1 år	1 459 285	1 691 796
	1-5 år	866 874	2 205 490
	Mer än 5 år	0	0
		2 326 158	3 897 285

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

<b>Not 3</b>	<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Hysesintäkter	0	0
	Inköp fastighetsskötsel	-91 250	-79 348
	Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-140 888	-153 444
	Inköp managementtjänster	-48 236	-50 075
		-280 373	-282 867

<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Drift	-655 205	-579 200
	Underhåll	-137 931	-112 327
	Fastighetsskatt	-107 190	-106 821
	Fastighetsadministration	-140 888	-153 444
		-1 041 214	-951 793

**Not 5 Personal, styrelse och revisorer**

**Personal**

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

**Styrelse**

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

**Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Ränteintäkter	6 794	6 630
	Ränteintäkter från koncernföretag	510 642	458 209
		517 436	464 839

Heimstaden Magistraten AB  
Org.nr. 559020-4052

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader	-929 099	-888 697
	Räntekostnader till koncernföretag	-122 485	-82 784
		<u>-1 051 584</u>	<u>-971 481</u>
Not 8	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	-27 548	-27 541
		<u>-27 548</u>	<u>-27 541</u>
	<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
	Redovisat resultat före skatt	-331 994	-274 657
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	68 391	56 579
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-3 663	0
	Ej skattepliktiga intäkter	1 400	1 366
	Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-93 676	-85 486
	Övriga skattemässiga justeringar	0	0
		<u>-27 548</u>	<u>-27 541</u>

Noter till balansräkningen

Not 9	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 874 217	11 874 217
	Omklassificeringar	23 133	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 897 351</u>	<u>11 874 217</u>
	Ingående avskrivningar	-494 223	-427 103
	Årets avskrivningar	-67 413	-67 120
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-561 636</u>	<u>-494 223</u>
	Utgående redovisat värde	11 335 714	11 379 994
	Redovisat värde byggnader	9 502 079	9 546 359
	Redovisat värde mark	1 833 635	1 833 635
		<u>11 335 714</u>	<u>11 379 994</u>
	Uppgift om verkligt värde	31 000 000	32 500 000
	<i>Fastighetsbeteckning</i>		
	Magistraten 5	<i>Stad</i> Karlskrona	

Not 10	Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 883	2 676
	Årets investeringar	11 250	9 207
	Omklassificeringar	-23 133	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>11 883</u>

Heimstaden Magistraten AB  
Org.nr. 559020-4052

Not 11	Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående fordringar	8 646 944	9 267 923
	Tillkommande fordringar	1 259 147	0
	Avgående fordringar	0	-620 979
	Utgående ackumulerade fordringar	9 906 091	8 646 944

Not 12 Finansiella instrument

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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	20 930	870
Reservering för osäkra fordringar	-4 680	0
Hyses- och kundfordringar netto	16 250	870
Fordringar hos koncernföretag	15 304 403	13 551 708
	15 320 653	13 552 578
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	61 831	28 404
Skulder till koncernföretag	4 831 095	2 820 025
Skulder till kreditinstitut	18 875 942	18 959 004
	23 768 867	21 807 433

Not 13	Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
	Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	251 361	223 813
		251 361	223 813
	Ingående balans	223 813	196 272
	Förändring enligt resultaträkningen	27 548	27 541
	Utgående balans	251 361	223 813

Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 1 år	0	0
	Amortering inom 2 till 5 år	18 875 939	18 959 003
	Amortering efter 5 år	0	0
		18 875 939	18 959 003

Not 15	Skulder till koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående lån	2 747 529	1 790 345
	Nya lån	2 006 153	957 183
	Amorteringar	0	0
		4 753 682	2 747 529

ank=20250716;2025071705636

**Heimstaden Magistraten AB**  
**Org.nr. 559020-4052**

<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Upplupna driftskostnader	30 657	26 215
	Upplupna räntor	35 960	22 400
	Förutbetalda hyresintäkter	324 402	286 614
		<u>391 019</u>	<u>335 229</u>

**Övriga noter**

<b>Not 17</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 370 000	19 370 000
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

<b>Not 18</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

**Not 19 Koncernförhållande**

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB, org nr 556728-7577, med säte i Malmö. Heimstaden Fastigheter Öst&Väst AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

**Not 20 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Heimstaden Magistraten AB  
Org.nr. 559020-4052

Not 21 Förslag till disposition av bolagets vinst


Till årsstämumans förfogande står:

balanserat resultat	2 899 012
årets resultat	-359 542
	<hr/>
	2 539 470

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	2 539 470
	<hr/>
	2 539 470

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Signed by:  
  
4E032D28E5A54DB...  
Mattis Falkentoft  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
7637CEB7F6C54D7...  
Tobias Grönvall  
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB

Signed by:  
  
FOAFF6563B1844F...  
Johan Kling  
Auktoriserad revisor

ank=20250716;2025071705638

ank=20250716;2025071705639

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 991FE212-030A-4A17-80AF-C951F863D603	Status: Completed	
Subject: Complete with Docusign: 102 Heimstaden Geflebo AB ver 2.pdf, 104 Heimstaden Lundavägen AB.pdf, ...		
Source Envelope:		
Document Pages: 887	Signatures: 150	Envelope Originator:
Certificate Pages: 6	Initials: 0	Christoffer Viklund
AutoNav: Enabled		Address Redacted
Envelopeld Stamping: Enabled		christoffer.viklund@heimstaden.com
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna		IP Address: 78.77.186.91

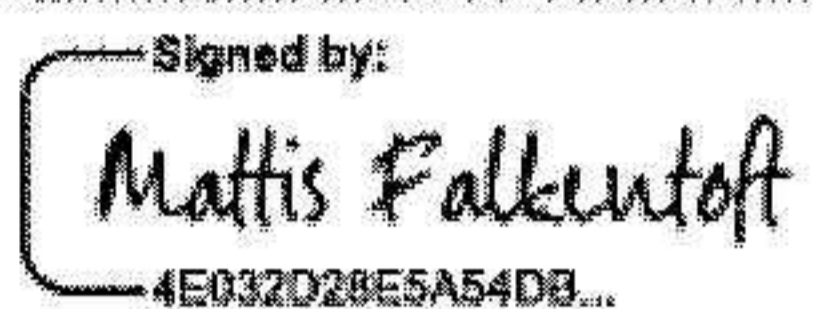
**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Christoffer Viklund	Location: DocuSign
6/10/2025 1:35:14 PM	christoffer.viklund@heimstaden.com	

**Signer Events**

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

**Signature**

Signed by:  
  
4E032D28E5A54DB...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address:  
2001:8a0:e949:c600:c176:6835:67b:9db4  
Signed using mobile

**Timestamp**

Sent: 6/17/2025 8:00:23 AM  
Viewed: 6/17/2025 9:02:57 AM  
Signed: 6/17/2025 9:05:19 AM

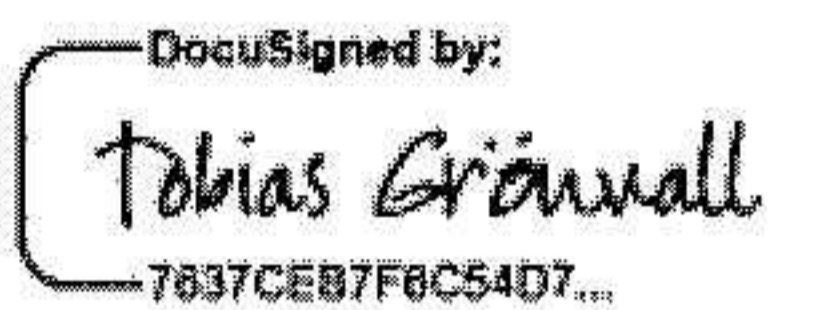
**Authentication Details**

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: 3e7cd74d-3ae1-5fec-b04f-5c89c5d88a61  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/17/2025 9:02:35 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/17/2025 9:02:57 AM  
ID: 19bab6f4-a7f4-4690-9865-460b787d9db1

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

DocuSigned by:  
  
7837CE87F6C54D7...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 212.247.200.51

Sent: 6/17/2025 8:00:23 AM  
Viewed: 6/17/2025 8:17:17 AM  
Signed: 6/17/2025 8:18:37 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: c85b9285-8760-5d8a-93a7-cbfe637c4a9c  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/17/2025 8:16:58 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via Docusign

ank=20250716,2025071705640

**Signer Events**

Johan Kling  
johan.kling@se.gt.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**



Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 194.14.78.10

**Timestamp**

Sent: 6/17/2025 9:05:36 AM  
Viewed: 6/23/2025 12:05:51 PM  
Signed: 6/25/2025 7:16:16 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: 2d101af6-544f-5fcb-aa6b-77cdd5c9d463  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/23/2025 12:05:34 PM

**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: 2d101af6-544f-5fcb-aa6b-77cdd5c9d463  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/25/2025 7:14:23 PM

**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: 1f655af7-bfbb-5032-b48b-839b546f0ee0  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/25/2025 7:35:59 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/25/2025 7:14:42 PM  
ID: 9030c1b9-a088-47de-877f-5f1adeda5485

**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 6/17/2025 8:00:23 AM  
Certified Delivered Security Checked 6/23/2025 12:05:51 PM  
Signing Complete Security Checked 6/25/2025 7:16:16 PM

ank=20250716;2025071705641

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Completed	Security Checked	6/25/2025 7:16:16 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Magistraten AB

Org.nr. 559020-4052

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Magistraten AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Magistraten ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Magistraten 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Magistraten AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Magistraten 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Johan Kling  
Auktoriserad revisor

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

ank=20250716;2025071705648



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.06.2025 15:36

**SENT BY OWNER:**

Alice Olsson • 24.06.2025 08:36

**DOCUMENT ID:**

SJdvc6P4eg

**ENVELOPE ID:**

r1AYDpvNll-SJdvc6P4eg

**DOCUMENT NAME:**

121 Heimstaden Magistraten AB.pdf

2 pages

**SHA-512:**

0d10faf84801b1c15edf9cb806695c5f5be5400a0b34892  
3a22c588ac118c3b4f4fda2c377344ea57a01d0bb4b341  
dfbdb3471d6795d22e116465a63b23553dc

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kling	Signed	25.06.2025 15:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30)
johan.kling@se.gt.com	Authenticated	25.06.2025 15:35	Low	IP: 194.14.78.10

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

ank=20250716;2025071705649

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