

# Årsredovisning

för

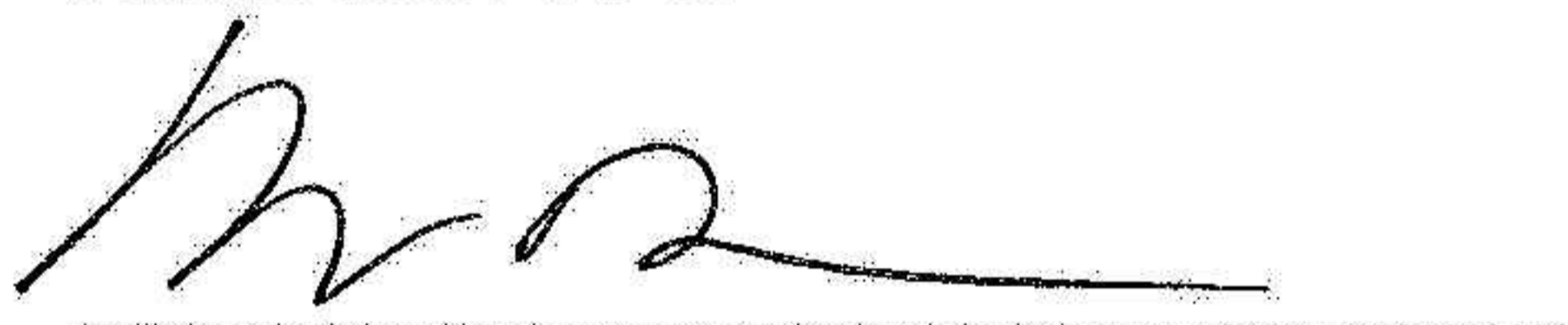
## Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB

Org.nr. 556661-8996

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 31 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-06-03



Maria Petersson

2024062823125

# Årsredovisning

för

## Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB

Org.nr. 556661-8996

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	18

**Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB**  
**Org.nr. 556661-8996**

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

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

### Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	70 743 070	68 576 355	67 635 941	66 735 587	113 493 346
Resultat efter finansiella poster	106 776 664	101 280 486	2 847 762 153	-1 757 551	-139 107 858
Balansomslutning	3 156 770 055	3 065 476 315	2 957 671 935	1 033 655 838	1 009 141 392

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden A Lägenheter AB, org nr 556549-6360, med säte i Malmö. Heimstaden A Lägenheter 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

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.

### Investeringar

Under räkenskapsåret har bolaget investerat -55 732 299 kr i befintliga förvaltningsfastigheter.

### Risker och riskhantering

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

**Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB****Org.nr. 556661-8996***Värdeförändring 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.

*Hysesintäkter 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 intäktsflöde.

*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.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	2 963 992 298
årets resultat	78 316 735
	<u>3 042 309 034</u>

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	3 042 309 034
	<u>3 042 309 034</u>

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

**Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB**  
**Org.nr. 556661-8996**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Hysesintäkter	2	70 743 070	68 576 355
Driftkostnader	4	-32 034 787	-38 989 366
<b>Driftöverskott före avskrivningar</b>	3, 5	38 708 283	29 586 988
Övriga rörelseintäkter		1 135 022	96 558
Återföring av nedskrivningar av förvaltningsfastigheter		0	50 195 000
Avskrivningar förvaltningsfastigheter		-10 658 572	-8 751 400
<b>Rörelseresultat</b>		29 184 733	71 127 146
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	78 183 447	30 174 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-591 516	-10 037
		77 591 930	30 153 339
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		106 776 664	101 280 486
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 648 624	2 871 766
Lämnade koncernbidrag		-28 600 147	-15 579 286
		-26 951 523	-12 707 520
<b>Resultat före skatt</b>		79 825 141	88 572 966
Skatt på årets resultat	8	-1 508 405	-11 458 431
<b>Årets resultat</b>		78 316 735	77 114 535
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		78 316 735	77 114 535
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		78 316 735	77 114 535

**Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB**  
**Org.nr. 556661-8996**

2024062823127

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	922 588 666	865 646 448
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	10	1 142 267	63 789 856
		<u>923 730 932</u>	<u>929 436 304</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	500 000	500 000
Fordringar hos koncernföretag	12	2 144 555 238	2 083 278 190
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 130 031	1 130 031
		<u>2 146 185 270</u>	<u>2 084 908 222</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 069 916 202</b>	<b>3 014 344 526</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		268 380	84 073
Fordringar hos koncernföretag		77 705 140	29 534 976
Aktuell skattefordran		4 006 642	4 010 772
Övriga fordringar		4 360 260	5 170 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		513 431	494 172
		<u>86 853 853</u>	<u>39 294 042</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>11 837 747</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>86 853 853</b>	<b>51 131 789</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 156 770 055</b>	<b>3 065 476 315</b>

**Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB**  
**Org.nr. 556661-8996**

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		700	700
		100 700	100 700
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 963 992 298	2 886 877 763
Årets resultat		78 316 735	77 114 535
		3 042 309 034	2 963 992 298
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 042 409 734</b>	<b>2 964 092 998</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	74 903 045	74 434 132
		74 903 045	74 434 132
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15	28 878 512	15 607 914
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 514 695	2 026 216
Skulder till koncernföretag		2 102 916	2 185 842
Övriga skulder		54 200	106 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 906 952	7 022 349
		10 578 764	11 341 272
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 156 770 055</b>	<b>3 065 476 315</b>

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB  
Org.nr. 556661-8996

## Rapport över förändring av eget kapital

2024062823128

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	100 000	700	2 886 877 763	2 886 978 463
Årets resultat			77 114 535	77 114 535
Eget kapital 2022-12-31	100 000	700	2 963 992 298	2 964 092 998
Årets resultat			78 316 735	78 316 735
Eget kapital 2023-12-31	100 000	700	3 042 309 034	3 042 409 734

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.

**Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB**  
**Org.nr. 556661-8996**

<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott före avskrivningar		38 708 283	29 586 988
Övriga rörelseintäkter		1 135 022	96 558
Erhållen ränta mm		78 183 447	30 174 458
Erlagd ränta		-591 516	-10 037
Betald inkomstskatt		-1 035 362	-77 754
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>116 399 874</b>	<b>59 770 213</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		606 224	-4 558 607
Förändring av kortfristiga skulder		-679 583	1 426 577
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>116 326 515</b>	<b>56 638 183</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-4 953 200	-6 409 148
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 953 200</b>	<b>-6 409 148</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-123 211 062	-48 119 627
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-123 211 062</b>	<b>-48 119 627</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-11 837 747</b>	<b>2 109 408</b>
Likvida medel vid årets början		11 837 747	9 728 340
<b>Kvar att fördela</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>11 837 747</b>

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

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB  
Org.nr. 556661-8996

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

Heimstaden A Fastigheter i Haninge ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. 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.

#### Intäkter

Hysesintäkterna 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.

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.

#### 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	1%
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 %.

2024062823129

**Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB**  
**Org.nr. 556661-8996**

#### **Nedskrivningar**

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

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

#### **Finansiella kostnader**

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

#### **Inkomstskatter**

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

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

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

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

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

#### **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.

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB  
Org.nr. 556661-8996

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2022 och 2023 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.

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.

2024062823130

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB  
Org.nr. 556661-8996

#### **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 Eagle eftersom Eagle 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 Eagle.

#### **Övriga koncernmellanhavanden**

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadskoncernen 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 och fastighetsadministration 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. Från och med 2022 köps även managementtjänster in från samma bolag. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

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

#### **Viktiga antaganden och bedömningar**

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

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.

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB  
Org.nr. 556661-8996

#### *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 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
- Förfallstrukturen 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.

2024062823131

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB  
Org.nr. 556661-8996

Noter till resultaträkningen

Not 2	Hyresintäkter	2023	2022
	Hyresintäkter	70 743 070	68 576 355
	Av årets hyresintäkter avser 93% bostadshyror och 7% kommersiella kontrakt.		
	Måsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
	Mindre än 1 år	17 010 381	16 587 205
	1-5 år	23 618	27 571
	Mer än 5 år	0	0
		17 033 998	16 614 776

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

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2023	2022
	Hyresintäkter	0	0
	Inköp fastighetsskötsel	-1 547 426	-22 181
	Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-5 886 651	-7 701 991
	Inköp managementtjänster	0	0
		-7 434 076	-7 724 172

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Drift	-21 826 501	-24 677 154
	Underhåll	-4 086 864	-6 317 690
	Fastighetsskatt	-234 771	-230 643
	Fastighetsadministration	-5 886 651	-7 763 880
	Managementtjänster	0	0
		-32 034 787	-38 989 366

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 1 (1) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB  
Org.nr. 556661-8996

Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Ränteintäkter	80 833	4 798
	Ränteintäkter från koncernföretag	78 102 614	30 169 660
		<u>78 183 447</u>	<u>30 174 458</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader	-658	-2 203
	Räntekostnader till koncernföretag	-590 858	0
	Övriga finansiella kostnader	0	-7 834
		<u>-591 516</u>	<u>-10 037</u>
Not 8	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Åktuell skatt	-1 039 492	0
	Uppskjuten skatt	-468 913	-11 458 431
		<u>-1 508 405</u>	<u>-11 458 431</u>
	<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
	Redovisat resultat före skatt	79 825 141	88 572 966
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-16 443 979	-18 246 031
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-8 872	62 569
	Ej skattepliktiga intäkter	16 652	988
	Utnyttjat ränteavdrag från tidigare år	0	1 028 872
	Överföring negativt räntenetto inom koncernen	15 967 286	6 215 517
	Övriga skattemässiga justeringar	0	-520 347
	Skatt hänförlig till tidigare år	-1 039 492	0
		<u>-1 508 405</u>	<u>-11 458 431</u>

Noter till balansräkningen

Not 9	Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	948 984 726	945 396 655
	Investeringar	60 685 499	0
	Omklassificeringar	6 915 290	3 588 071
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 016 585 516</u>	<u>948 984 726</u>
	Ingående avskrivningar	-83 338 278	-74 586 878
	Årets avskrivningar	-10 658 572	-8 751 400
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-93 996 850</u>	<u>-83 338 278</u>
	Ingående nedskrivningar	0	-50 195 000
	Årets återföringar	0	50 195 000
	Utgående redovisat värde	<u>922 588 666</u>	<u>865 646 448</u>
	Redovisat värde byggnader	881 599 052	824 656 834
	Redovisat värde mark	40 989 614	40 989 614
		<u>922 588 666</u>	<u>865 646 448</u>
	Uppgift om verkligt värde	1 426 715 500	1 619 065 600

Fastighetsbeteckning	Stad
BRF Åby 1:56 AFHAB	Haninge
Åby 1:59	Haninge
Åby 1:54	Haninge
Åby 1:53	Haninge
Åby 1:55	Haninge
Åby 1:62	Haninge
Åby 1:63	Haninge
Åby 1:64	Haninge
Åby 1:65	Haninge
Åby 1:66	Haninge

Heimstaden A Fastigheter i Håringe AB  
Org.nr. 556661-8996

<b>Not 10</b>	<b>Pågående investeringar förvaltningsfastigheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	63 789 856	60 968 778
	Årets investeringar	-55 732 299	6 409 148
	Omklassificeringar	-6 915 290	-3 588 071
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 142 267	63 789 856

<b>Not 11</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap. andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Redovisat värde</b>
	Heimstaden A Åby 1:36 AB	1 000	
	556704-1040	Malmö	100%
	Heimstaden A Åby 1:40 AB	1 000	
	556709-4114	Malmö	100%
			<b>500 000</b>
	Ingående anskaffningsvärde	500 000	500 000
	Årets inköp	0	0
	Årets försäljningar	0	0
	Lämnade tillskott	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	500 000	500 000
	Utgående redovisat värde	500 000	500 000

<b>Not 12</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående fordringar	2 083 278 190	2 059 607 304
	Tillkommande fordringar	61 277 048	23 670 886
	Utgående ackumulerade fordringar	2 144 555 238	2 083 278 190

**Not 13** **Finansiella instrument**

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	362 604	135 229
Reservering för osäkra fordringar	-94 224	-51 156
Hyses- och kundfordringar netto	268 380	84 073
Andelar i koncernföretag	500 000	500 000
Fordringar hos koncernföretag	2 222 260 378	2 112 813 166
	2 223 028 757	2 113 397 239
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	1 514 695	2 026 216
Skulder till koncernföretag	30 981 428	17 793 755
	32 496 124	19 819 971

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB  
Org.nr. 556661-8996

Not 14	Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
	Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	74 903 045	74 434 132
		<u>74 903 045</u>	<u>74 434 132</u>
	Ingående balans	74 434 132	62 975 701
	Förändring enligt resultaträkningen	468 913	11 458 431
	Utgående balans	<u>74 903 045</u>	<u>74 434 132</u>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående lån	15 607 914	0
	Nya lån	13 270 598	15 607 914
	Amorteringar	0	0
		<u>28 878 512</u>	<u>15 607 914</u>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Upplupna driftskostnader	1 531 675	1 937 805
	Förutbetalda hyresintäkter	5 375 277	5 084 544
		<u>6 906 952</u>	<u>7 022 349</u>

Övriga noter

Not 17	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	468 728 000
	Varav till förmån för koncernföretag	0	468 728 000
<b>Not 18</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

**Not 19 Koncernförhållande**

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden A Lägenheter AB, org nr 556549-6360, med säte i Malmö. Heimstaden A Lägenheter AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

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

Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB  
Org.nr. 556661-8996

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.

Not 21 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	2 963 992 298
årets resultat	78 316 735
	3 042 309 034

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	3 042 309 034
	3 042 309 034

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:

*Maria Petersson*

827C0FEDC8C84BE  
Maria Petersson  
Ordförande

DocuSigned by:

*Tobias Grönvall*

7837CEB7F6C54D7  
Tobias Grönvall  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB  
DocuSigned by:

*Jonas Svensson*

4B24C933CD91419  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

**Certifikat om färdigställande**

Kuvert-ID: AEA180EADB9A41718BD37554181BCCEC

Ämne: Complete with DocuSign: Vänligen signera bifogade dokument (40st årsredovisningar)

Källkuvert:

Dokumentsidor: 740

Signaturer: 160

Certifikatsidor: 6

Initialer: 0

AutoNav: Aktiverat

Kuverterad stämpling: Aktiverat

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

Status: Färdigställda

Kuvertskapare:

Christoffer Viklund

Östra Promenaden 7 A

Malmö, 211 28

christoffer.viklund@heimstaden.com

IP-adress: 194.68.220.144

**Spela in spårning**

Status: Original

2024-05-28 18:50:00

Hållare: Christoffer Viklund

christoffer.viklund@heimstaden.com

Plats: DocuSign

**Signeringshändelser**

Emmy Eriksson

emmy.eriksson@se.ey.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

**Signatur****Färdigställda**

Med IP-adress: 147.161.188.87

**Tidsstämpel**

Skickade: 2024-05-28 19:33:28

Visade: 2024-05-29 08:41:36

Signerade: 2024-05-29 13:20:12

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Godkänt: 2024-05-29 13:20:11

ID: db5ab8f8-390d-4cd0-9542-4cc0e4aa18ae

Maria Petersson

maria.petersson@heimstaden.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

DocuSigned by:

  
B22CDFE0C8C84BE...

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 212.247.200.51

Skickade: 2024-05-29 13:20:31

Omskickade: 2024-05-30 16:32:48

Visade: 2024-05-31 12:00:43

Signerade: 2024-05-31 12:02:02

**Autentiseringsuppgifter**

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: e7d89aa1-9707-5f30-8046-4dbfa842af1f

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

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 12:00:30

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification

Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identifieringsmetod: Elektroniskt ID

Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden

Unikt transaktions-ID: e7d89aa1-9707-5f30-8046-4dbfa842af1f

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

Resultat: Godkänd

Genomförd: 2024-05-31 15:57:16

**Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:**

Godkänt: 2023-03-08 14:44:42

ID: 61567687-f3a3-4fc4-a9e6-ac5d981e0040

## Signeringshändelser

Tobias Grönvall  
tobias.gronvall@heimstaden.com  
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen)

## Signatur

DocuSigned by:  
*Tobias Grönvall*  
7637CEB7F6C54D7

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 212.247.200.51

## Tidsstämpel

Skickade: 2024-05-29 13:20:32  
Visade: 2024-05-29 13:55:51  
Signerade: 2024-05-29 13:57:08

## Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: e9ce5370-1660-59fe-82f0-dcae58c27dc8  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2024-05-29 13:55:37

## Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Erbjöds inte via DocuSign

Jonas Svensson  
jonas.svensson@se.ey.com  
CEO

DocuSigned by:  
*Jonas Svensson*  
4B24C933CD91419

Signaturantagande: Förvald stil  
Med IP-adress: 155.4.203.100

Skickade: 2024-05-31 12:02:37  
Visade: 2024-05-31 18:55:20  
Signerade: 2024-05-31 18:58:46

## Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: c69fd06f-e566-5b0e-ac80-833c7fa3231e  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2024-05-31 18:55:00

Uppgifter för identitetsverifiering:

Arbetsflödes-ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification  
Arbetsflödesbeskrivning: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID  
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden  
Unikt transaktions-ID: e5a52352-0c83-54b0-a9f4-db1732ee81a5  
Land eller region som ID-handlingen är utförd i: SE  
Resultat: Godkänd  
Genomförd: 2024-05-31 19:12:21

## Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 2024-05-31 18:55:20  
ID: 39825d86-db5e-4e71-b076-4bc00a77001f

## Händelser med undertecknare på plats Signatur

## Tidsstämpel

Redigerarleveranshändelser

Status

Tidsstämpel

Agentleveranshändelser

Status

Tidsstämpel

Mellanhandsleveranshändelser

Status

Tidsstämpel

Certifierade leveranshändelser

Status

Tidsstämpel

Kopieringshändelser

Status

Tidsstämpel

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

Kuvertet har skickats

Hashkodat/krypterat

2024-05-28 19:33:28

Kuvertet har uppdaterats

Säkerhetskontrollerat

2024-05-29 11:37:31

Kuvertet har uppdaterats

Säkerhetskontrollerat

2024-05-29 11:37:31

Certifierat levererat

Säkerhetskontrollerat

2024-05-31 18:55:20

Signeringen är slutförd

Säkerhetskontrollerat

2024-05-31 18:58:46

Färdigställda

Säkerhetskontrollerat

2024-05-31 18:58:46

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

## **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**

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](mailto: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](mailto: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](mailto: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:

- 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](mailto: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.