

Årsredovisning
för
Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Maria 5 AB
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-06-30



.....
Tobias Grönvall

arkiv=20250716;2025071704343

Årsredovisning

för

Heimstaden Maria 5 AB

Org.nr. 559104-7369

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 Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Flerårsjämförelse

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 67 731 458 | 62 063 232 | 59 026 040 | 57 744 913 | 54 431 852 |
| Resultat efter finansiella poster | -14 770 681 | -18 006 896 | -1 487 088 | 17 651 331 | 13 470 930 |
| Balansomslutning | 829 706 675 | 821 546 185 | 819 082 760 | 626 665 522 | 608 655 751 |
| Justerad soliditet* | 36,1% | 34,9% | 41,8% | 51,2% | 29,5% |

*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 Bostad Invest 4 AB, org nr 556871-1104, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 4 AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 309 676 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 Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

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 intäktflöde.

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 | 35 323 463 |
| årets resultat | -33 558 172 |
| | <hr/> |
| | 1 765 291 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| i ny räkning överföres | 1 765 291 |
| | <hr/> |
| | 1 765 291 |

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

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

Resultaträkning

| | | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Hysesintäkter | 2 | 67 731 458 | 62 063 232 |
| Serviceintäkter | | 300 304 | 431 729 |
| Driftkostnader | 4 | -42 088 359 | -41 502 175 |
| Driftöverskott | 3, 5 | 25 943 403 | 20 992 786 |
| Övriga rörelseintäkter | | 720 202 | 1 007 348 |
| Central administration | | -2 170 009 | -2 246 789 |
| Avskrivningar förvaltningsfastigheter | | -4 412 514 | -4 031 113 |
| Rörelseresultat | | 20 081 082 | 15 722 232 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 5 238 214 | 4 044 863 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -40 089 976 | -37 773 992 |
| | | -34 851 763 | -33 729 129 |
| Resultat efter finansiella poster | | -14 770 681 | -18 006 896 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -18 454 570 | -15 970 583 |
| Resultat före skatt | | -33 225 250 | -33 977 479 |
| Skatt på årets resultat | 8 | -332 922 | -403 991 |
| Årets resultat | | -33 558 172 | -34 381 470 |
| Rapport över totalresultat | | | |
| Årets resultat | | -33 558 172 | -34 381 470 |
| Övrigt totalresultat | | 0 | 0 |
| Summa totalresultat | | -33 558 172 | -34 381 470 |

ank=20250716;2025071704346

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

| Balansräkning | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | Not | | |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 662 005 168 | 661 604 315 |
| Pågående investeringar förvaltningsfastigheter | 10 | 4 608 177 | 9 111 868 |
| | | <u>666 613 345</u> | <u>670 716 183</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 11 | 58 000 000 | 23 000 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 724 613 345 | 693 716 183 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 561 208 | 266 907 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 100 073 644 | 122 492 825 |
| Aktuell skattefordran | | 2 891 313 | 2 895 266 |
| Övriga fordringar | | 145 373 | 154 961 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 421 792 | 2 020 044 |
| | | <u>105 093 330</u> | <u>127 830 002</u> |
| Kassa och bank | | 0 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 105 093 330 | 127 830 002 |
| Summa tillgångar | | 829 706 675 | 821 546 185 |

ank=20250716;2025071704347

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

Not

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

35 323 463

34 704 934

Årets resultat

-33 558 172

-34 381 470

1 765 291

323 463

Summa eget kapital

1 815 291

373 463

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

2 084 989

1 752 067

2 084 989

1 752 067

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

536 021 217

541 574 381

Skulder till koncernföretag

15

272 209 401

260 854 508

808 230 618

802 428 889

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

5 553 164

5 553 164

Leverantörsskulder

2 595 399

2 646 136

Skulder till koncernföretag

3 188 470

2 823 042

Övriga skulder

38 188

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

6 200 555

5 969 424

17 575 778

16 991 766

Summa eget kapital och skulder

829 706 675

821 546 185

auk=20250716;2025071704348

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

Rapport över förändring av eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Totalt eget kapital |
|--------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Eget kapital 2022-12-31 | 50 000 | 11 704 934 | 11 754 934 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 23 000 000 | 23 000 000 |
| Årets resultat | | -34 381 470 | -34 381 470 |
| Eget kapital 2023-12-31 | 50 000 | 323 463 | 373 463 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 35 000 000 | 35 000 000 |
| Årets resultat | | -33 558 172 | -33 558 172 |
| Eget kapital 2024-12-31 | 50 000 | 1 765 291 | 1 815 291 |

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;2025071704349

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

Kassaflödesanalys

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-------------|-------------|
| Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | |
| Driftöverskott | 25 943 403 | 20 992 786 |
| Övriga rörelseintäkter | 720 202 | 1 007 348 |
| Centrala administrationskostnader | -2 170 009 | -2 246 789 |
| Erhållen ränta mm | 5 238 214 | 4 044 863 |
| Erlagd ränta | -40 089 976 | -37 773 992 |
| Betald inkomstskatt | 3 953 | -3 187 075 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -10 354 214 | -17 162 858 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 313 538 | 1 170 408 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 218 583 | -2 852 608 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -9 822 093 | -18 845 057 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -309 676 | -16 707 076 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -309 676 | -16 707 076 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Erhållna aktieägartillskott | 35 000 000 | 23 000 000 |
| Amortering av lån hos kreditinstitut | -5 553 164 | -5 553 164 |
| Förändring fordringar/skulder till koncernföretag | -19 315 067 | 18 105 298 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 10 131 769 | 35 552 134 |
| Förändring av likvida medel | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets början | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Likvida medel vid årets slut | 0 | 0 |

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

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Heimstaden Maria 5 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 rapportering 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.

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% |

Heimstaden Maria 5 AB**Org.nr. 559104-7369**

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 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.

Heimstaden Maria 5 AB**Org.nr. 559104-7369**

ank=20250716;2025071704353

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.

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.

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

Likvida medel

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

Koncernkonto

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

Övriga koncernmellanhavanden

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

Låneutgifter

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

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

20250716;2025071704354

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

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 upplyser 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 finanspolicyn sammanfattas enligt nedan:

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

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

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;2025071704355

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Hysesintäkter | 2024 | 2023 |
|-------|---|-------------------|-------------------|
| | Hysesintäkter | 67 731 458 | 62 063 232 |
| | Av årets hyresintäkter avser 95% bostadshyror och 5% kommersiella kontrakt. | | |
| | Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till: | | |
| | Mindre än 1 år | 17 737 382 | 16 826 977 |
| | 1-5 år | 107 346 | 159 091 |
| | Mer än 5 år | 0 | 10 |
| | | <u>17 844 728</u> | <u>16 986 078</u> |

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

| Not 3 | Inköp och försäljning inom koncernen | 2024 | 2023 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | Hysesintäkter | 0 | 0 |
| | Inköp fastighetsskötsel | -3 431 039 | -2 698 692 |
| | Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning | -6 281 214 | -6 424 971 |
| | Inköp managementtjänster | -2 157 385 | -2 240 024 |
| | | <u>-11 869 638</u> | <u>-11 363 687</u> |
| Not 4 | Driftkostnader | 2024 | 2023 |
| | Drift | -22 418 626 | -21 525 370 |
| | Underhåll | -12 263 086 | -12 207 337 |
| | Fastighetsskatt | -1 342 851 | -1 344 497 |
| | Fastighetsadministration | -6 063 795 | -6 424 971 |
| | | <u>-42 088 359</u> | <u>-41 502 175</u> |

ank=20250716,2025071704356

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

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).

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter **2024** **2023**

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Ränteintäkter | 54 282 | 21 484 |
| Ränteintäkter från koncernföretag | 5 183 932 | 4 023 379 |
| | <u>5 238 214</u> | <u>4 044 863</u> |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter **2024** **2023**

| | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Räntekostnader | -29 445 404 | -28 477 157 |
| Räntekostnader till koncernföretag | -10 014 400 | -8 666 662 |
| Övriga finansiella kostnader | -630 173 | -630 173 |
| | <u>-40 089 976</u> | <u>-37 773 992</u> |

ank=20250716;2025071704357

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

| Not 8 | Skatt på årets resultat | 2024 | 2023 |
|-------|---|-------------|-------------|
| | Aktuell skatt | 0 | -53 771 |
| | Uppskjuten skatt | -332 922 | -350 220 |
| | | -332 922 | -403 991 |
| | Avstämning av effektiv skatt | | |
| | Redovisat resultat före skatt | -33 225 250 | -33 977 479 |
| | Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% | 6 844 402 | 6 999 361 |
| | Skatteeffekt av: | | |
| | Ej avdragsgilla kostnader | -387 367 | -48 817 |
| | Ej skattepliktiga intäkter | 11 182 | 4 426 |
| | Ej avdragsgillt negativt räntenetto | -6 808 416 | 0 |
| | Överföring negativt räntenetto inom koncernen | 0 | -6 947 880 |
| | Övriga skattemässiga justeringar | 7 278 | -357 310 |
| | Skatt hänförlig till tidigare år | 0 | -53 771 |
| | | -332 922 | -403 991 |

Noter till balansräkningen

| Not 9 | Förvaltningsfastigheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|--|---------------|---------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 678 764 436 | 652 520 565 |
| | Omklassificeringar | 4 813 367 | 26 243 872 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 683 577 804 | 678 764 436 |
| | Ingående avskrivningar | -17 160 121 | -13 129 008 |
| | Årets avskrivningar | -4 412 514 | -4 031 113 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -21 572 635 | -17 160 121 |
| | Utgående redovisat värde | 662 005 168 | 661 604 315 |
| | Redovisat värde byggnader | 543 934 296 | 543 533 443 |
| | Redovisat värde mark | 118 070 872 | 118 070 872 |
| | | 662 005 168 | 661 604 315 |
| | Uppgift om verkligt värde | 1 127 000 000 | 1 100 500 000 |

| <i>Fastighetsbeteckning</i> | <i>Stad</i> |
|-----------------------------|-------------|
| Brynäs 16:12 | Gävle |
| Brynäs 13:7 | Gävle |
| Brynäs 15:5 | Gävle |
| Brynäs 14:7 | Gävle |
| Sätra 53:3 | Gävle |

Heimstaden Maria 5 AB

Org.nr. 559104-7369

ank=20250716;2025071704359

| Not 10 | Pågående investeringar förvaltningsfastigheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 9 111 868 | 18 648 664 |
| | Årets investeringar | 309 676 | 16 707 076 |
| | Omklassificeringar | -4 813 367 | -26 243 872 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 608 177 | 9 111 868 |

| Not 11 | Fordringar hos koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående fordringar | 23 000 000 | 16 765 |
| | Tillkommande fordringar | 35 000 000 | 22 983 235 |
| | Utgående ackumulerade fordringar | 58 000 000 | 23 000 000 |

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 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Finansiella tillgångar | | |
| Hyses- och kundfordringar | 1 181 072 | 741 863 |
| Reservering för osäkra fordringar | -619 865 | -474 957 |
| Hyses- och kundfordringar netto | 561 208 | 266 907 |
| | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 158 073 644 | 145 492 825 |
| | 158 634 852 | 145 759 732 |
| | | |
| Finansiella skulder | | |
| Leverantörsskulder | 2 595 399 | 2 646 136 |
| Skulder till koncernföretag | 275 397 871 | 263 677 550 |
| Skulder till kreditinstitut | 541 574 381 | 547 127 545 |
| | 819 567 652 | 813 451 231 |

| Not 13 | Uppskjuten skatteskuld | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden | 2 084 989 | 1 752 067 |
| | | 2 084 989 | 1 752 067 |
| | | | |
| | Ingående balans | 1 752 067 | 1 401 847 |
| | Förändring enligt resultaträkningen | 332 922 | 350 220 |
| | Utgående balans | 2 084 989 | 1 752 067 |

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

| Not 14 | Långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Amortering inom 1 år | 5 553 164 | 5 553 164 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 536 021 217 | 541 574 381 |
| | Amortering efter 5 år | 0 | 0 |
| | | <u>541 574 381</u> | <u>547 127 545</u> |
| Not 15 | Skulder till koncernföretag | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Ingående lån | 260 854 508 | 235 885 621 |
| | Nya lån | 11 354 892 | 24 968 887 |
| | Amorteringar | 0 | 0 |
| | | <u>272 209 401</u> | <u>260 854 508</u> |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Upplupna driftskostnader | 973 636 | 1 233 925 |
| | Förutbetalda hyresintäkter | 5 226 919 | 4 735 499 |
| | | <u>6 200 555</u> | <u>5 969 424</u> |

Övriga noter

| Not 17 | Ställda säkerheter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 554 069 000 | 554 069 000 |
| | Varav till förmån för koncernföretag | 0 | 0 |
| Not 18 | Eventualförpliktelser | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | Borgensförbindelser | 0 | 0 |
| | Varav till förmån för koncernföretag | 0 | 0 |

Not 19 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad Invest 4 AB, org nr 556871-1104, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 4 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.

Heimstaden Maria 5 AB
Org.nr. 559104-7369

ank=20250716;2025071704361

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 | 35 323 463 |
| årets resultat | -33 558 172 |
| | <hr/> |
| | 1 765 291 |


Styrelsen föreslår att:
i ny räkning överföres

| | |
|--|-----------|
| | 1 765 291 |
| | <hr/> |
| | 1 765 291 |

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:

E0A7F0563B1844F...
Johan Kling
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: F1D39D86-B8D4-4525-9D1C-7049D2F0B58C Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: 389 HST Vällingby 4 KB.pdf, 390 Heimstaden Berga AB ver 2.pdf, 391 Heim...
 Source Envelope:
 Document Pages: 788 Signatures: 132 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: 2001:2042:3092:

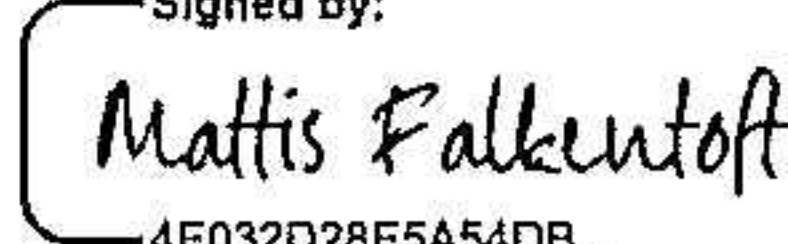
Record Tracking

Status: Original Holder: Christoffer Viklund Location: DocuSign
 6/13/2025 3:27:04 PM christoffer.viklund@heimstaden.com

Signer Events

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

Signature

Signed by:

 4E032D28E5A54DB..

Timestamp

Sent: 6/17/2025 10:30:26 AM
 Viewed: 6/17/2025 11:40:49 AM
 Signed: 6/17/2025 11:42:21 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address:
 2a02:1406:10c:d373:edac:5f54:4923:e4af
 Signed using mobile

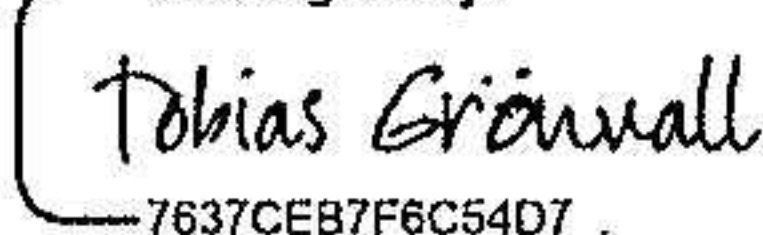
Authentication Details

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: cf91841c-575b-5058-b920-f0caf66cb315
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/17/2025 11:40:28 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/17/2025 11:40:49 AM
 ID: b30b20cd-cf34-4998-ae7b-2da224fcd0d7

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

DocuSigned by:

 7637CEB7F6C54D7 .

Sent: 6/17/2025 10:30:26 AM
 Viewed: 6/17/2025 10:48:26 AM
 Signed: 6/17/2025 10:49:22 AM

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

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: e3fd8ea0-ae50-5ece-a18e-9b60cb9d6294
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/17/2025 10:47:16 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

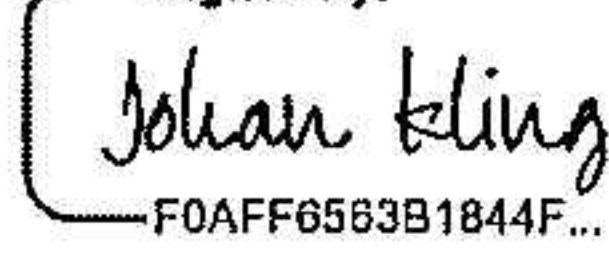
amk=20250716;2025071704362

ank=20250716,2025071704363

Signer Events

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

Signature

Signed by:

FOAFF6563B1844F...

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

Timestamp

Sent: 6/17/2025 11:42:40 AM
Viewed: 6/23/2025 9:42:12 AM
Signed: 6/25/2025 7:03:28 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: f5ebdb95-9e6e-54d3-af01-eda8ed75e170
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/23/2025 9:41:54 AM

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: f5ebdb95-9e6e-54d3-af01-eda8ed75e170
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 7:01:31 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: 043dae9f-8b9e-5d3e-8e44-d4f2ae5d600b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/25/2025 7:27:58 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/25/2025 7:01:53 PM
ID: 5248e9b8-d759-48ea-897a-900d3610669a

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 10:30:26 AM
Certified Delivered Security Checked 6/23/2025 9:42:12 AM
Signing Complete Security Checked 6/25/2025 7:03:28 PM

| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
|-------------------------|------------------|----------------------|
| Completed | Security Checked | 6/25/2025 7:03:28 PM |

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

| Electronic Record and Signature Disclosure |
|--|
|--|

ank=20250716,2025071704364

ask=20250716;2025071704365

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

To advise Heimstaden AB of your new email address

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

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

To request paper copies from Heimstaden AB

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

To withdraw your consent with Heimstaden AB

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

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Maria 5 AB

Org.nr. 559104-7369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Maria 5 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 Maria 5 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 Maria 5 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för

att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Maria 5 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Maria 5 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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;2025071704370



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 16:56

SENT BY OWNER:

Alice Olsson · 24.06.2025 10:13

DOCUMENT ID:

HklaRARwVle

ENVELOPE ID:

HyGFSC0v4ge-HklaRARwVle

DOCUMENT NAME:

445 Heimstaden Maria 5 AB.pdf

2 pages

SHA-512:

56f0e340333b0f335e6054889f3dfe3ddf5c106efe373fc7
60e5cdfbcef59f44b70366c15a5e5e4c8018355720ef424
b796eaa15e4feb07c7ba2e7e7b1636285

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Johan Andreas Håkan Kling | Signed | 25.06.2025 16:56 | eID | Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) |
| johan.kling@se.gt.com | Authenticated | 25.06.2025 16:53 | 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;2025071704371

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