

Heimstaden A Idet 3 AB
Org nr 556705-4993

Fastställelseintyg för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 22 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö den 22 juni 2022



Maria Petersson

Årsredovisning
för
Heimstaden A Idet 3 AB
556705-4993

Räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

2 (20)

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Styrelsen för Heimstaden A Idet 3 AB med säte i Malmö avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Bolagets organisationsnummer är 556705-4993.

Ägarförhållanden

Heimstaden A Idet 3 AB är ett helägt dotterbolag till Heimstaden A Privatbostäder i Malmö Holding AB, organisationsnummer 556540-6039 med säte i Malmö. Heimstaden A Privatbostäder i Malmö Holding 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.

Allmänt om verksamheten

Heimstaden A Idet 3 AB huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bytt namn under räkenskapsåret. Bolaget hette tidigare Akelius Lägenheter Idet 3 AB.

Miljö

Bolaget bedriver inte någon egen tillstånds- eller anmälningsskyldig verksamhet enligt 9 kapitlet 6 § Miljöbalken. Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, i en separat rapport.

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prISRISK), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Bolagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter bolaget för ränterisk avseende kassaflöde. Upplåning som görs med fast ränta utsätter bolaget för ränterisk avseende verkligt värde.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt kreditexponeringar gentemot kunder. Bolaget följer upp och analyserar kreditrisken för varje ny kund. Om kunderna kreditbedöms av oberoende värderare, används dessa bedömningar. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

3 (20)

tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Likviditetsrisk och refinansieringsrisk

Bolaget följer upp kassaflödesprognoser för att säkerställa att bolaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten och för att tillse att bolaget inte bryter mot lånelimiter eller lånevillkor. Refinansieringsrisken hanteras av Akelius Residential Property AB (publ), moderbolag i den koncern där bolaget ingår.

Hantering av kapital

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Personal

Bolaget har ingen personal. Ingen ersättning har betalats till styrelsen.

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning, balansräkning, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalys och noter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 063	2 032	1 948	1 847	1 861
Driftsöverskott	-1 756	-1 374	982	963	1 143
Resultat efter finansiella poster	-2 716	-2 421	-6	88	280
Årets resultat	-585	-672	-631	170	362
Balansomslutning	21 035	18 942	18 418	19 099	18 893
Bokfört värde fastigheter*	21 012	14 503	11 876	11 522	11 084
Eget kapital	2 151	236	507	1 138	968
Räntebärande skulder	17 210	16 950	16 950	16 950	16 950

*Avser förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggningar

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 635 890
årets förlust	-585 216
	2 050 674
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 050 674

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

4 (20)

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	3	2 063 256	2 032 380
Driftskostnader	4	-1 012 524	-725 141
Underhållskostnader		-2 734 890	-2 609 201
Fastighetsskatt		-72 216	-71 796
Driftsöverskott		-1 756 374	-1 373 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-91 380	-91 263
Bruttoresultat		-1 847 754	-1 465 020
Centrala administrationskostnader		-116 478	-177 909
Rörelseresultat		-1 964 232	-1 642 929
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 425	69 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-779 241	-847 500
Resultat efter finansiella poster		-2 716 048	-2 421 177
Bokslutsdispositioner	8	2 164 481	1 761 059
Skatt på årets resultat	9	-33 649	-11 435
Årets resultat		-585 216	-671 553

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

5 (20)

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	5, 6	12 176 689	11 174 576
Pågående nyanläggningar	10	8 835 554	3 328 184
Summa materiella anläggningstillgångar		21 012 243	14 502 760

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	11	0	4 350 852
Uppskjuten skattefordran		0	2 990
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	4 353 842
Summa anläggningstillgångar		21 012 243	18 856 602

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 557	66 844
Övriga kortfristiga fordringar		0	3 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 589	15 112
Summa kortfristiga fordringar		23 146	85 608

Summa omsättningstillgångar		23 146	85 608
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

21 035 389	18 942 210
-------------------	-------------------

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

6 (20)

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12, 22

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 635 890

807 443

Årets resultat

-585 216

-671 553

Summa fritt eget kapital

2 050 674

135 890

Summa eget kapital

2 150 674

235 890

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

421 165

390 506

Långfristiga skulder

14

Skulder till koncernföretag

17 210 011

16 950 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

404 841

488 864

Skatteskulder

2 100

1 696

Övriga kortfristiga skulder

563 304

582 931

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

283 294

292 323

Summa kortfristiga skulder

1 253 539

1 365 814

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 035 389

18 942 210

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

7 (20)

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100 000	407 444	507 444
Årets resultat		-671 553	-671 553
Aktieägartillskott		400 000	400 000
Summa totalresultat		-271 553	-271 553
Utgående eget kapital 2020-12-31	100 000	135 891	235 891
Ingående eget kapital 2021-01-01	100 000	135 891	235 891
Årets resultat		-585 216	-585 216
Aktieägartillskott		2 500 000	2 500 000
Summa totalresultat		1 914 784	1 914 784
Utgående eget kapital 2021-12-31	100 000	2 050 675	2 150 675

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

8 (20)

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Driftsöverskott	-1 756 374	-1 373 757
Centrala administrationskostnader	-116 478	-177 909
Ränteintäkter och liknande resultatposter	27 425	69 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	-779 241	-847 500
Betald skatt	404	1 696
Kassaflöde från löpande förvaltningsverksamhet	-2 624 264	-2 328 218

Skillnad mellan betalda och kostnadsförda drifts- och räntekostnader

-7 506 197 259

Kassaflöde före förändring av rörelsekapital

-2 631 770 -2 130 959

Ökning (-) / minskning (+) av fordringar

4 411 791 2 101 087

Ökning (-) / minskning (+) av skulder

17 106 361 586 936

Kassaflöde från den löpande verksamheten

18 886 382 557 064

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-6 600 863 -2 718 123

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 600 863 -2 718 123

Finansieringsverksamheten

17

Förändring av finansiella skulder

-16 950 000 0

Aktieägartillskott

2 500 000 400 000

Erhållna koncernbidrag

2 164 481 1 761 059

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-12 285 519 2 161 059

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

0 0

Likvida medel vid årets slut

0 0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen (enbart bolag med anställda), samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan och i den utsträckning de är tillämpliga för bolaget. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för bolagets årsredovisning anges i not 2.

IFRS 16

IFRS 16 "Leasingavtal" kräver att leasetagaren redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp.

Leasingavtal klassificeras för leasegivaren som operationella eller finansiella. Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR2, varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på bolagets resultat eller finansiella ställning.

Företagsledningen bedömer att inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som antingen övriga ränteintäkter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter"-netto i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar fastigheter som till största delen är uthyrda. Fastigheterna är avsedda att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

10 (20)

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande.

Förvaltningsfastighet	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod provas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinst och förlust vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas under Resultat från försäljning av fastigheter.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde kan skrivas upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utrangering av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången.

För förvaltningsfastigheter presenteras i not ett verkligt värde. Verkligt värde baseras i första hand på priser på en aktiv marknad, och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats enligt avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av restvärdet. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13, nivå 3, beräkning av verkligt värde.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde och omfattar kundfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, finansiella instrument inom förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt kassa och bank i balansräkningen. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av hyresgäster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Kassa och bank

I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till underskott, antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivet, sannolikhetsvägt utfall.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Bolaget tar emot en betydande del av förskottsbetalningar från hyresgäster vilket minskar exponeringen.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv.

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

12 (20)

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

Finansiella skulder

Finansiella skulder som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. De ingår i kortfristiga skulder med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som långfristiga skulder. Bolagets finansiella skulder utgörs av räntebärande skulder, skulder till koncernföretag, övriga kortfristiga skulder, leverantörsskulder och finansiella instrument inom förutbetalda intäkter och upplupna kostnader i balansräkningen.

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt redovisas i sin helhet som skuld den dag då förpliktelsen uppstår. Skattekostnaden periodiseras så att den är till fullo redovisad vid räkenskapsårets utgång.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. När så bedöms lämpligt, skuldförs belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

13 (20)

Intäktsredovisning

Bolagets intäkter består till övervägande del av hyresintäkter. Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla bolaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkterna består till största delen av fast hyra.

Hyresintäkter resultatförs i den period de avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen över det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknats då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

Eventuella rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation, redovisas över hyreskontraktets längd. Statliga bidrag som är avsedda att kompensera rabatter som ges till hyresgäster, redovisas som en minskning av lämnade rabatter i den period de avser (IAS 20.29).

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på tillträdesdagen, såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och räntebidrag och finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Kostnader för uttag av pantbrev redovisas löpande som en finansiell kostnad förutom vid uttag av pantbrev i samband med förvärv då kostnaden aktiveras som värdehöjande investering. Ränteintäkter och räntekostnader beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period de avser.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag

När bolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterföretag. Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål och vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

14 (20)

Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar

Bolaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för anläggningstillgångarna.

Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras som till exempel förväntad uthyrningsgrad samt framtida kassaflöde.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av uthyrning av fastigheter i Sverige. Fastigheterna är till största delen upplåtna för bostäder.

Bostäder har tre månaders uppsägningstid medan lokalkontrakten kan ha varierande uppsägningstider.

Not 4 Arvode till revisorer

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	5 000	10 000
	5 000	10 000

Not 5 Förvaltningsfastighet

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 808 393	11 763 890
Omklassificeringar	1 093 493	44 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 901 886	11 808 393
Ingående avskrivningar	-633 818	-542 555
Årets avskrivningar	-91 380	-91 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-725 198	-633 818
Utgående redovisat värde	12 176 688	11 174 575

Not 6 Uppllysning förvaltningsfastighet

En komplett förteckning över bolagets fastighetsinnehav kan erhållas på begäran.

Fastigheterna hyrs till största delen ut till bostäder. Uppsägningstiden för en lägenhet uppgår till tre månader.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde fastställdes per den 31 december 2021 till 68 400 tkr (37 504 tkr).

Upplysningen om verkligt värde avseende fastigheter är baserat på följande värderingsmetoder: Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats genom att diskontera

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

15 (20)

det bedömda framtida kassaflödet. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter justerat för planerade hyreshöjningar och inflation. Drifts- och underhållskostnader baseras på historiska kostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer samt inflation. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av terminalvärdet. Avkastningskravet baseras på transaktioner i marknaden samt erhållna köp och sälj förfrågningar. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13, nivå 3, beräkning av verkligt värde.

De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (Nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i Nivå 1, endera direkt (t ex priser) eller indirekt (t ex härledda ur priser) (Nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte bygger på observerbara marknadsdata (icke observerbara data) (Nivå 3). På denna nivå ska antaganden som marknadsaktörer skulle använda sig av vid prissättning av tillgången eller skulden beaktas, inklusive antaganden om risk. För att verifiera den interna värderingen låter vi CBRE kvalitetssäkra de interna värderingarna av minst en tredjedel av beståndet varje år.

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

	2021	2020
Hyresintäkter (externa och interna)	2 063 234	2 032 375
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheterna som har genererat hyresintäkter	3 819 630	3 406 138

Byggnader och mark till ett värde av 0 tkr (16 950 tkr) är pantsatta som säkerhet för företagets upplåning (not 16).

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-779 229	-847 500
Övriga räntekostnader	-12	0
	-779 241	-847 500

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Erhållna koncernbidrag	2 164 481	1 761 059
	2 164 481	1 761 059

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

16 (20)

Not 9 Skatt på årets resultat

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-33 649	-11 435
Totalt redovisad skatt	-33 649	-11 435

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:

Avstämning av effektiv skatt

		2021-01-01 -2021-12-31		2020-01-01 -2020-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-551 567		-660 118
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	113 623	21,40	141 265
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto		-113 623		-141 265
Uppskjuten skatt		-33 649		-11 435
Redovisad effektiv skatt	-6,10	-33 649	-1,73	-11 435

Den gällande skattesatsen är 20,6%

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 328 184	654 564
Investeringar	6 600 863	2 718 123
Omklassificeringar	-1 093 493	-44 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 835 554	3 328 184
Utgående redovisat värde	8 835 554	3 328 184

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 350 852	6 519 765
Erlagd räntekostnad	-779 229	-847 500
Erhållen ränteintäkt	27 425	69 252
Avgående fordringar	-3 599 048	-1 390 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 350 852
Utgående redovisat värde	0	4 350 852

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

17 (20)

Not 12 Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 1 000 (1 000) aktier och uppgår till 100 000 (100 000) kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

Not 13 Uppskjuten skatteskuld

Skillnad mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde benämns temporär skillnad, vilket anger att skillnaden bara är tillfällig och att den kommer att upphävas någon gång i framtiden. Detta innebär att det finns en skattefordran eller skatteskuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiseras.

I bolaget finns en post där det föreligger temporära skillnader avseende fastigheter. För fastigheterna föreligger en uppskjuten skatteskuld om 20,6% (20,6%) av skillnaden mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga restvärden. Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader för fastigheter förväntas förfalla senare än 12 månader.

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden	421 165	390 506
Summa	421 165	390 506

Not 14 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till koncernföretag	17 210 011	16 950 000
	17 210 011	16 950 000

Av företagets totala upplåning förfaller 17 210 tkr (16 950 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2026 och löper med en ränta på 1,10% per år (5 %).

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna driftskostnader	142 620	234 203
Förutbetalda hyresintäkter	140 675	58 120
	283 295	292 323

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

18 (20)

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	0	16 950 000
	0	16 950 000

Not 17 Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Rad i balansräkningen	2020	Kassaflöde
Skulder till koncernföretag	16 950 000	
Aktieägartillskott		2 500 000
Erhållet koncernbidrag redovisas i resultaträkningen		2 164 481
Summa skulder hänförliga til finansieringsverksamheten	16 950 000	4 664 481

Not 18 Transaktioner med närstående

a) Försäljning samt andra intäkter

Nettoomsättning i resultaträkningen. Vid försäljning till närstående tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

b) Köp av tjänster

Tjänster avseende drifts- och förvaltningskostnader köps från moderföretaget på normala kommersiella villkor.

c) Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster.

	2021-12-31	2020-12-31
a) Försäljning samt andra intäkter		
- Heimstaden dotterbolag	0	0
	0	0
b) Köp av tjänst		
- Heimstaden dotterbolag	320 440	395 209
	320 440	395 209
c) Fordringar på närstående:		
- Heimstaden dotterbolag	0	4 350 852
	0	4 350 852
c) skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster:		
- Heimstaden A Lägenheter AB	17 210 011	0
	17 210 011	0

Heimstaden A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

19 (20)

Not 19 Kundfordringar

Det verkliga värdet på kundfordringar och övriga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Det verkliga värdet på kundfordringar och andra fordringar, exklusive interimfordringar, är som följer:

Kundfordringar äldre än 90 dagar reserveras som befarad kundförlust.

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde Kundfordringar		
Hysesfordringar	47 785	66 844
Befarad kundförlust	-38 228	0
	9 557	66 844
Förfallostruktur kundfordringar		
Mindre än 30 dagar	0	17 063
30 till 60 dagar	9 557	49 781
60 till 90 dagar	0	0
	9 557	66 844

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under februari 2022 inleddes invasionen av Ukraina vilket har påverkat den finansiella världsmarknaden. Kriget i Ukraina har per idag inte haft någon direkt påverkan på företagets finansiella ställning och resultat men skulle effekterna, med hög inflation och stigande räntor, bli långvariga kan det komma att påverka.

Not 21 Ägarförhållanden

Heimstaden A Idet 3 AB är ett helägt dotterbolag till Heimstaden A Privatbostäder i Malmö Holding AB, organisationsnummer 556540-6039 med säte i Malmö. Heimstaden A Privatbostäder i Malmö Holding 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 A Idet 3 AB
Org.nr 556705-4993

20 (20)

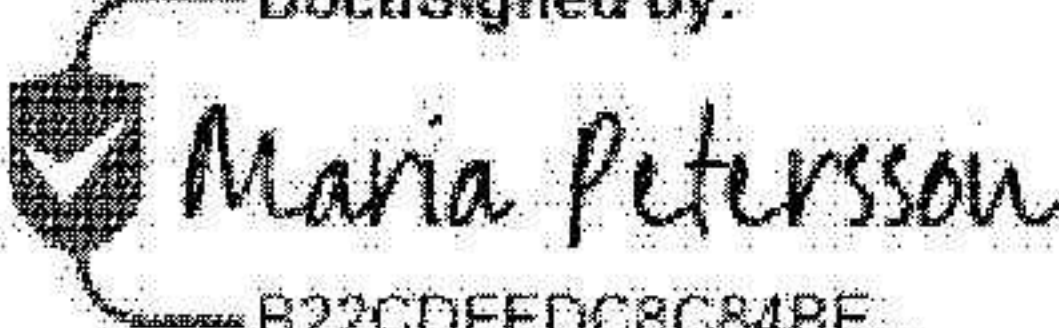
Not 22 Disposition av vinst eller förlust**2021-12-31****Förslag till vinstdisposition**

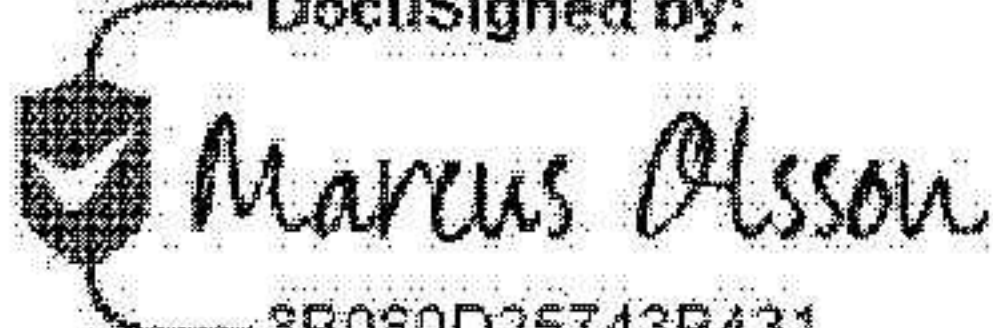
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	2 635 890
årets förlust	-585 216
	2 050 674

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 050 674

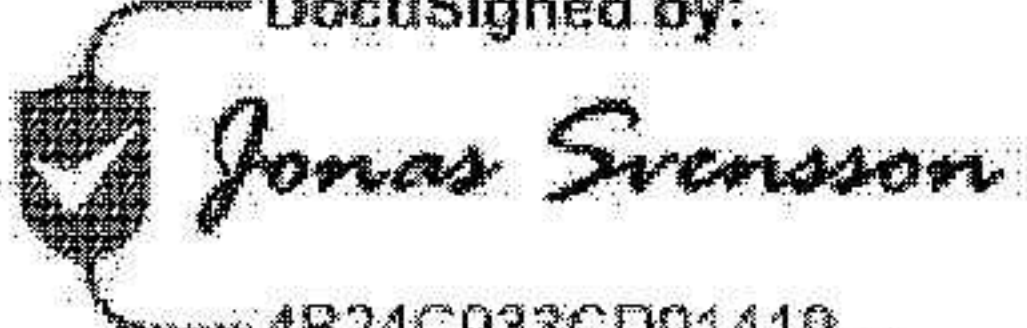
Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:
 2022-06-15
B22CDFEDC8C84BE...
Maria Petersson
Ordförande

DocuSigned by:
 2022-06-15
3B089D25743B431...
Marcus Olsson

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
 2022-06-16
4B24C933CD91419...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Status: Completed

Envelope Id: DA9D2B73E7D44465B5F7947A59B0CC8C

Subject: Vänligen signera alla 57 st årsredovisningar

Country: Sweden

Operations:

Source Envelope:

Document Pages: 1239

Certificate Pages: 3

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

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

Signatures: 171

Initials: 0

Envelope Originator:

Christoffer Viklund

Svärdvägen 3A

Danderyd, 18212

christoffer.viklund@akelius.se

IP Address: 51.124.48.134

Record Tracking

Status: Original

15 June 2022 | 14:36

Holder: Christoffer Viklund
christoffer.viklund@akelius.se

Location: DocuSign

Signer Events

Maria Petersson

maria.petersson@heimstaden.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client)
ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81eSignature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -
SI1

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to
maria.petersson@heimstaden.com

Using IP Address: 217.115.62.26

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

Signature

DocuSigned by:
Maria Petersson
B22C0FE0C8084BE...

Timestamp

Sent: 15 June 2022 | 15:07

Viewed: 15 June 2022 | 15:09

Signed: 15 June 2022 | 15:11

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE_BANKID

Transaction Unique ID: 7981a467-236b-5a8c-ae3c-498f4dfa5fa4

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 15 June 2022 | 15:08

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Marcus Olsson

marcus.olsson@heimstaden.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client)
ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81eSignature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -
SI1

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

marcus.olsson@heimstaden.com

Using IP Address: 217.115.62.26

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>DocuSigned by:
Marcus Olsson
3B2B9D25743B421...

Sent: 15 June 2022 | 15:11

Viewed: 15 June 2022 | 17:38

Signed: 15 June 2022 | 17:41

Authentication Details

Signer Events

Signature

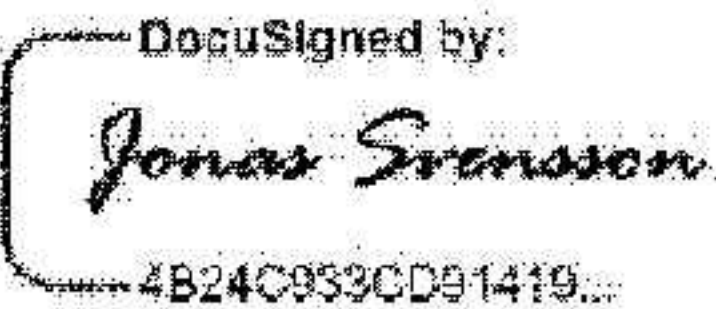
Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: efde19df-6876-53e2-bce1-02b1672ae587
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 15 June 2022 | 17:37

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d036f187-1df9-5838-b983-25f00d0421c0
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2022 | 15:25

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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



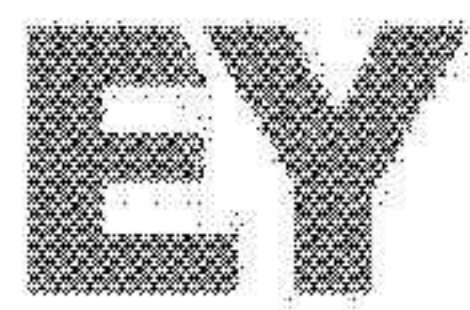
Sent: 15 June 2022 | 17:41
Viewed: 16 June 2022 | 11:48
Signed: 16 June 2022 | 12:00

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate
Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to jonas.svensson@se.ey.com
Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Using IP Address: 155.4.203.164
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsif.docusig.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 84ad763a-99e3-5238-818d-60c6e4e41145
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2022 | 11:48

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: b4a92226-a8c7-5a9f-a972-46d49720d814
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2022 | 12:02

Signer Events	Signature	Timestamp
Identity Verification Details: Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID. Identification Method: Electronic ID Type of Electronic ID: SE_BANKID Transaction Unique ID: b4a92226-a8c7-5a9f-a972-46d49720d814 Country of ID: SE Result: Passed Performed: 16 June 2022 12:02		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
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	15 June 2022 15:07
Certified Delivered	Security Checked	16 June 2022 11:48
Signing Complete	Security Checked	16 June 2022 12:00
Completed	Security Checked	16 June 2022 12:01
Payment Events	Status	Timestamps



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden A Idet 3 AB, org.nr 556705-4993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden A Idet 3 AB för år 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden A Idet 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 A Idet 3 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 de 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.

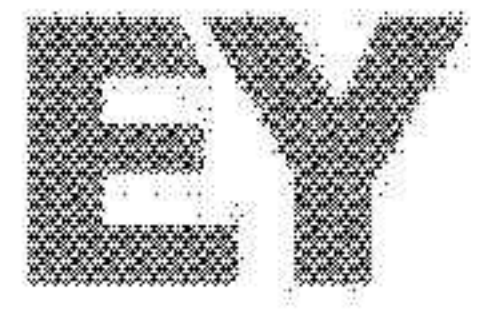
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Heimstaden A Idet 3 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden A Idet 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

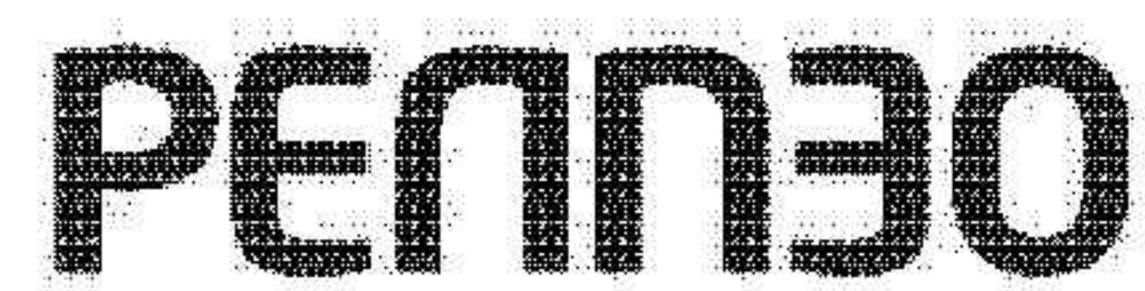
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-06-16 11:43:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Klientnr	Bolagsnamn	Reg. nr.
1009	Heimstaden A ÅBY 1:36 AB	556704-1040
1015	Heimstaden A Hacksta 1:27 AB	556704-1115
1023	Heimstaden A Berget 1 AB	556703-3351
1024	Heimstaden A Berget 2 AB	556703-3369
1026	Heimstaden A Fredriksberg 2 AB	556703-3799
1084	Heimstaden A Idet 3 AB	556705-4993
1159	Heimstaden A Fyndet 15 AB	556705-8242
1162	Heimstaden A Amiralsgatan 49 AB	556705-8275

Heimstaden A Almgården 4 AB	556954-1344
Heimstaden A Jakobsberg 2:1752 AB	556875-7396
Heimstaden A Jakobsberg 2:2821 AB	556910-9282
Heimstaden A Magdalena 3 AB	559137-8848
Heimstaden A Hornsgatan 65 AB	559140-5666
Heimstaden A Krysstaket 4 AB	559065-0445
Heimstaden A Monumentet 29 AB	559060-5845
Heimstaden A Tapeten 2 AB	559060-5779
Heimstaden A Hornavan 3 AB	559058-5401
Heimstaden A Lotteriet 4 AB	559060-5860
Heimstaden A Plafonden 3 AB	559060-5852

Heimstaden A Strålkastaren 21 AB	559060-5829
Heimstaden A Ströskriften 1 AB	559060-5837
Heimstaden A Ingemar 6 AB	559092-0392
Heimstaden A Sländan 7-8 AB	559092-0624
Heimstaden A Nötskrikan 14 AB	556886-3426
Heimstaden A Bondeson 23 AB	559104-3590
Heimstaden A Liljan 3 AB	559132-0238
Heimstaden A Formannen 13 14 AB	559110-0531
Heimstaden A Köpmangatan AB	556872-8157
Heimstaden A Kolonnen 11 Handelsbolag	916405-2483
Heimstaden A Heleneborgsgatan AB	556857-1441
Heimstaden A Pålen 3 AB	559102-0135

Heimstaden A Fastigheter Parkmöllan i Malmö AB	556665-7796
Heimstaden A Täbyhus AB	556695-4912
Heimstaden A Fastigheter i Malmö AB	556661-8947
Heimstaden A Lägenheter AB	556549-6360
Heimstaden A Åkern AB	556752-4060
Heimstaden A Lärkträdet 16 AB	556709-6283
Heimstaden A Älgrytevägen AB	556816-9576
Heimstaden A Fyren AB	556272-9847

Heimstaden A Holmen AB	556963-8843
Heimstaden A Violetten AB	556810-5877
Heimstaden A New York 2 AB	559060-5811
Heimstaden A Vitbetan 29 AB	559060-8872
Heimstaden A Nordan 12 AB	559060-8898
Heimstaden A Fänriken 1 AB	559060-8880
Heimstaden A Malmö Korner 4 AB	556181-6264
Heimstaden A Fastigheter i Haninge AB	556661-8996

Malmö den 30 juni 2022

Till:
Bolagsverket
851 81 Sundsvall

Elektroniskt underskriven årsredovisning

Hej,

Med anledning av att bifogade årsredovisningar skrivits under elektroniskt, intygar jag härmed att: det verifikations-ID
(**DocuSign Envelope ID: DA9D2B73-E7D4-4465-B5F7-947A59B0CC8C**)

- som framgår högst upp på varje sida av respektive årsredovisning och revisionsberättelse, benämnt "DocuSign Envelope ID", är underlag för sammanlänkning med de medföljande verifikatsidorna.
Samma verifikations-ID framgår högst upp på första verifikatsidan under rubriken "Certificate of completion".
- de elektroniska underskrifter som framgår på årsredovisningen utgör respektive styrelseledamots, verkställande direktörs, samt revisors avancerade elektroniska underskrift.

Återkom gärna med eventuella frågor.

Tack på förhand

Hälsningar



Tobias Grönvall
Head of Finance & Risk Manager (Sweden)
Heimstaden | Fredriksbergsgatan 1 | 212 11 Malmö
Telefon: +46 70 584 33 06 | Kundservice: +46 770-111 050

Vi förgyller och förenklar livet genom omtänksamma boenden. Läs mer på heimstaden.com