20240715065589

Årsredovisning

för

Heimstaden Fastigheter AB

Org.nr. 559063-8580

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

Innehåll **Sida**

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

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Fastigheter AB.
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 204-06-10.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2024-06-10

.....

Patrik Hall

DocuSign Envelope ID: 991D82CC-3C25-4BCC-BAF7-9660795A001D

20240715065590

Årsredovisning

för

Heimstaden Fastigheter AB

Org.nr. 559063-8580

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

Innehåll **Sida**

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

20240715065591

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-104 999 899	697 592	1 231 546	-20 400	45 039 606
Balansomslutning	1 178 453 582	1 312 055 345	1 311 334 692	1 723 034 829	1 723 453 222

Ägarförhållanden
Bolaget är dotterbolag till Heimstaden AB, org nr 556670-0455, med säte i Malmö. Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455, 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
Bolaget har under räkenskapsåret sålt samtliga andelar i Heimstaden Skerry AB till extern part.

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

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

Heimstadens finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden 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 Heimstadens finanspolicy.

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

20240715063592

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

Förslag till disposition av bolagets vinst
Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	105 464 277
årets resultat	-104 982 859
	481 418

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	481 418
	481 418

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

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

20240715065593

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-17 040	-12 088
Rörelseresultat		-17 040	-12 088
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-69 758 860	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 404 963	709 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-36 628 962	-61
		-104 982 859	709 680
Resultat efter finansiella poster		-104 999 899	697 592
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		17 040	13 062
Resultat före skatt		-104 982 859	710 654
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		**-104 982 859**	**710 654**

Rapport över totalresultat

Årets resultat	-104 982 859	710 654
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	**-104 982 859**	**710 654**

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

20240715065594

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andelar i koncernföretag	8	1 169 764 956	1 169 538 816
Fordringar hos koncernföretag	9	8 688 626	105 696 924
		1 178 453 582	1 275 235 740
Summa anläggningstillgångar		1 178 453 582	1 275 235 740
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	36 819 605
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		0	36 819 605
Summa tillgångar		**1 178 453 582**	**1 312 055 345**

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

20240715065955

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		105 464 277	96 753 623
Årets resultat		-104 982 859	710 654
		481 418	97 464 277
Summa eget kapital		531 418	97 514 277
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	10,11	142 409 038	1 214 531 068
Kortfristiga skulder	10		
Leverantörsskulder		1 240	0
Skulder till koncernföretag		1 035 511 886	10 000
		1 035 513 126	10 000
Summa eget kapital och skulder		**1 178 453 582**	**1 312 055 345**

20240715065596

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	**50 000**	**96 753 623**	**96 803 623**
Årets resultat		710 654	710 654
Eget kapital 2022-12-31	**50 000**	**97 464 277**	**97 514 277**
Erhållna aktieägartillskott		8 000 000	8 000 000
Årets resultat		-104 982 859	-104 982 859
Eget kapital 2023-12-31	**50 000**	**481 418**	**531 418**

Aktiekapitalet var per 2023-12-31 fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

20240713065597

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-17 040	-12 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	69 758 860	0
Erhållen ränta mm		1 404 963	709 741
Erlagd ränta		-36 628 962	-61
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		34 517 822	697 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 519 062	697 592
Investeringsverksamheten			
Försäljning av andelar i koncernföretag		15 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		15 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-34 534 062	-697 592
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-34 534 062	-697 592
Förändring av likvida medel		-0	-0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

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

20240715065598

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Hållbarhetsrapport
Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden AB, org nr 556670-0455, med säte i Malmö.

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

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

Uppställningsform
Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

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.

20240715065599

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20240715066600

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 AB eftersom Heimstaden 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 AB.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

20240715066601

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

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 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

Utifrån senaste balansdags låneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om 700 Tkr.

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

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

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	**Inköp och försäljning inom koncernen**	**2023**	**2022**
	Inköp managementtjänster	-15 000	-10 000
		-15 000	-10 000

Not 3 Personal, styrelse och revisorer

Personal

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

Styrelse

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

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden AB (publ).

20240715006602

Not 4	**Resultat från andelar i koncernföretag**	**2023**	**2022**
	Resultat försäljning andelar i koncernföretag	-10 000	0
	Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-69 748 860	0
		-69 758 860	0

Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**	**2023**	**2022**
	Ränteintäkter	388 604	709 741
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 016 359	0
		1 404 963	709 741

Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**	**2023**	**2022**
	Räntekostnader	0	-61
	Räntekostnader till koncernföretag	-36 628 962	0
		-36 628 962	-61

Not 7	**Skatt på årets resultat**	**2023**	**2022**
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	0	0
		0	0

Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-104 982 859	710 654
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	21 626 469	-146 395
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-14 370 325	-18
Överföring negativt räntenetto inom koncernen	0	146 194
Skattemässig justering ränteavdrag	-7 256 144	0
Förändring av skattemässigt underskott	0	219
	0	0

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

20240715066603

Noter till balansräkningen

Not 8 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Heimstaden Strömmen AB 556348-1471	Malmö	33 500 100%	1 121 830 308	1 121 830 308
Heimstaden Drotsen AB 559213-3879	Malmö	500 100%	869 548	618 408
Heimstaden Samariten AB 559244-4763	Malmö	250 100%	47 065 100	47 065 100
Heimstaden Skerry AB 559270-2962	Malmö	0 0%	0	25 000
			1 169 764 956	**1 169 538 816**

Ingående anskaffningsvärde	1 169 538 816	1 169 538 816
Årets inköp	0	0
Årets försäljningar	-25 000	0
Lämnade tillskott	70 000 000	0
Utgående anskaffningsvärde	1 239 513 816	1 169 538 816
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-69 748 860	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-69 748 860	0
Utgående redovisat värde	1 169 764 956	1 169 538 816

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående fordringar	105 696 924	104 974 121
Tillkommande fordringar	0	722 803
Avgående fordringar	-97 008 298	0
Utgående ackumulerade fordringar	8 688 626	105 696 924

20240715066604

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

Not 10 Finansiella instrument

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

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 169 764 956	1 169 538 816
Fordringar hos koncernföretag	8 688 626	142 516 529
	1 178 453 582	1 312 055 345
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	1 240	0
Skulder till koncernföretag	1 177 920 923	1 214 541 068
	1 177 922 163	1 214 541 068

Not 11 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående lån	1 214 531 068	1 214 531 068
Nya lån	0	0
Amorteringar	-1 072 122 030	0
	142 409 038	1 214 531 068

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	69 748 860	0
Resultat från andelar i dotterbolag	10 000	0
	69 758 860	0

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	869 548	0

Not 14 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser	0	0

Heimstaden Fastigheter AB
Org.nr. 559063-8580

20240715066605

Not 15 Koncernförhållande

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

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

Not 16 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

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

Not 17 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	105 464 277
årets resultat	-104 982 859
	481 418
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	481 418
	481 418

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:
Patrik Hall
7013B2F652384A5...
Patrik Hall
Ordförande

DocuSigned by:
Tobias Grönvall
7637CEB7F6C54D7...
Tobias Grönvall
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Jonas Svensson
4B24C933CD91419...
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

The copy's conformity with the original is hereby certified.

DocuSign Envelope ID: 991D82CC-3C25-4BCC-BAF7-9660795A001D

Building a better working world

20240715066606

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Fastigheter AB, org.nr 559063-8580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Fastigheter 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. De 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.

DocuSign Envelope ID: 991D82CC-3C25-4BCC-BAF7-9660795A001D

20240715066607

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 för Heimstaden Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

DocuSigned by:
Jonas Svensson
Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

The copy's conformity with the original is hereby certified.

DocuSign

20240715066608

Certificate Of Completion

Envelope Id: 991D82CC3C254BCCBAF79660795A001D
Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: försättsblad EY.docx, 293 ÅR 2023 Heimstaden Fastigheter AB.pdf, 293 He...
Source Envelope:
Document Pages: 19
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
Signatures: 4
Initials: 0

Envelope Originator:
Tobias Ejnarsson
Östra Promenaden 7 A
Malmö, 211 28
tobias.ejnarsson@heimstaden.com
IP Address: 83.253.44.127

Record Tracking

Status: Original
4/23/2024 11:09:37 AM
Holder: Tobias Ejnarsson
tobias.ejnarsson@heimstaden.com
Location: DocuSign

Signer Events

Henrik Hultquist
Henrik.Hultquist@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed

Using IP Address: 147.161.188.106

Timestamp

Sent: 4/23/2024 11:12:34 AM
Viewed: 4/23/2024 11:15:08 AM
Signed: 4/23/2024 11:18:28 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/23/2024 11:15:08 AM
ID: 7e05f425-8c85-485d-a48b-72414212a6d8

Patrik Hall
Patrik.Hall@heimstaden.com
CEO
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Patrik Hall
C043B32652384A5...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.30.96.78

Sent: 4/23/2024 11:18:34 AM
Viewed: 4/23/2024 1:05:14 PM
Signed: 4/23/2024 1:07:02 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: 55529762-6858-56f6-8b91-dd83cbbf2893
Country or Region of ID: SE
Result: Failed
Performed: 4/23/2024 1:03:49 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: 55529762-6858-56f6-8b91-dd83cbbf2893
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/23/2024 1:04:54 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/23/2024 1:05:14 PM
ID: 8101cbf0-8f73-453e-9ebc-54ad5a3396bd

20240715066609

Signer Events	Signature	Timestamp
Tobias Grönvall tobias.gronvall@heimstaden.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Tobias Grönvall 7637CEB7F8C54D7...	Sent: 4/23/2024 11:18:34 AM Viewed: 4/23/2024 5:11:36 PM Signed: 4/23/2024 5:11:42 PM
	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: 8b7a743a-4cc1-5d96-8351-630c8a346be0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/23/2024 5:11:24 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Jonas Svensson jonas.svensson@se.ey.com CEO Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Jonas Svensson 4B24C933CD91419...	Sent: 4/23/2024 5:11:46 PM Viewed: 4/26/2024 8:12:37 AM Signed: 4/26/2024 8:12:50 AM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 147.161.188.118	

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: bdac0348-78b6-526d-b597-0080e5ab4d11
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/26/2024 8:12:24 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/26/2024 8:12:37 AM
ID: bd5fc2a7-d55d-4244-aa6b-502ecfda4fec

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
Emma Hansson Emma.Hansson1@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 4/23/2024 11:18:32 AM Viewed: 4/23/2024 11:28:45 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/23/2024 11:12:34 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/26/2024 8:12:37 AM
Signing Complete	Security Checked	4/26/2024 8:12:50 AM
Completed	Security Checked	4/26/2024 8:12:50 AM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

20240715066610

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 4/8/2022 9:03:06 AM
Parties agreed to: Henrik Hultquist, Patrik Hall, Jonas Svensson

20240715066111

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

20240715066612

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:

20240715066613

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.

2024071506615

Årsredovisning, bolagsstyrnings- och hållbarhetsrapport

2023

Heimstaden

Förenkla och förgylla livet genom Friendly Homes

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA6415D5C548488E5AC7A693BF5E0

202407150616

Innehåll

Om Heimstaden	3	Strategi	10	Bolagsstyrningsrapport	26	Finansiell information	39	Hållbarhetsrapport	119
Förvaltningsfastigheter	3	Fastighets- och tillgångsförvaltning	11	Aktiestruktur och ägare	28	Koncernredovisning	40	Om hållbarhetsredovisningen	120
Viktiga egenskaper	4	Investering och avyttring	14	Styrelsen	28	Moderbolagets finansiella rapporter	61	Rapporteringsprinciper	121
Året i korthet	5	Förvaltningsfastigheter	16	Bolagsstyrningsstruktur	29	Förslag till vinstdisposition	94	EU-taxonomin	124
VD ord	7	Överblick portfölj	17	Verkställande ledning	30	Underteckknande	95	GRI Index	128
Vice VD ord	8	Kapitalstruktur	18	Styrning, risk och regeletterlevnad	34	Revisionsberättelse	96	TCFD Index	131
		Miljömässiga höjdpunkter	20	Riskhantering	35	Alternativa nyckeltal	99	Väsentliga områden	132
		Sociala höjdpunkter	23	Internkontroll	37	Heimstaden AB Fristående		Miljö	136
						Finansiellt Nyckeltal	101	Socialt ansvar	154
						Kvartalsmässig finansiell information	104	Bolagsstyrning	171
						Utländsk valuta	106	Tabellindex	178
								Policyramverk	190

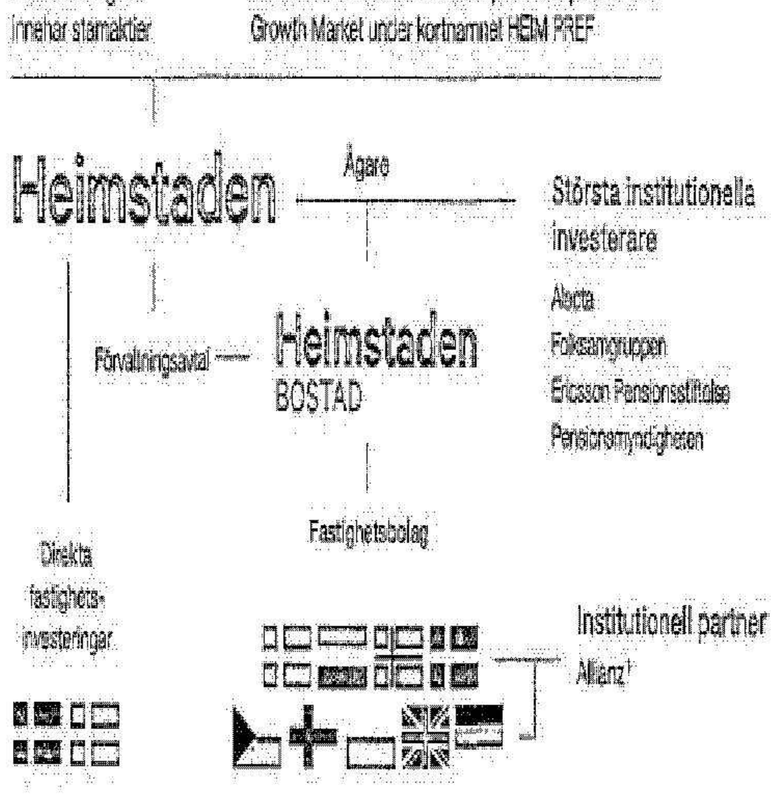
Omslagsbilden är på Kopenhamn
Bildrättigheter: Getty Images

Förvaltningsberättelse och finansiell information

Förvaltningsberättelse och finansiell information Heimstaden är ett publikt bolag med organisationsnummer 556670-0455 och har sitt säte i Malmö, Sverige. Denna rapport innehåller framåtblickande information baserad på nuvarande förväntningar från Heimstadens ledning. Ingen garanti kan ges för att dessa förväntningar kommer att uppfyllas, och framtida resultat kan variera betydligt jämfört med vad som presenteras här, baserat på bland annat förändringar ekonomiska, marknads- och konkurrensvillkor, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder samt valutasvängningar. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är original och har granskats av Heimstadens revisor. Siffror inom parentes hänvisar till föregående år, 2022, om inget annat anges.

De reviderade sektionerna inkluderar årsredovisningen och koncernredovisningen för Heimstaden AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 26–37 respektive 119–190. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–2, 5, 16–18, 38–95 i detta dokument.

Förenklad bolagsstruktur



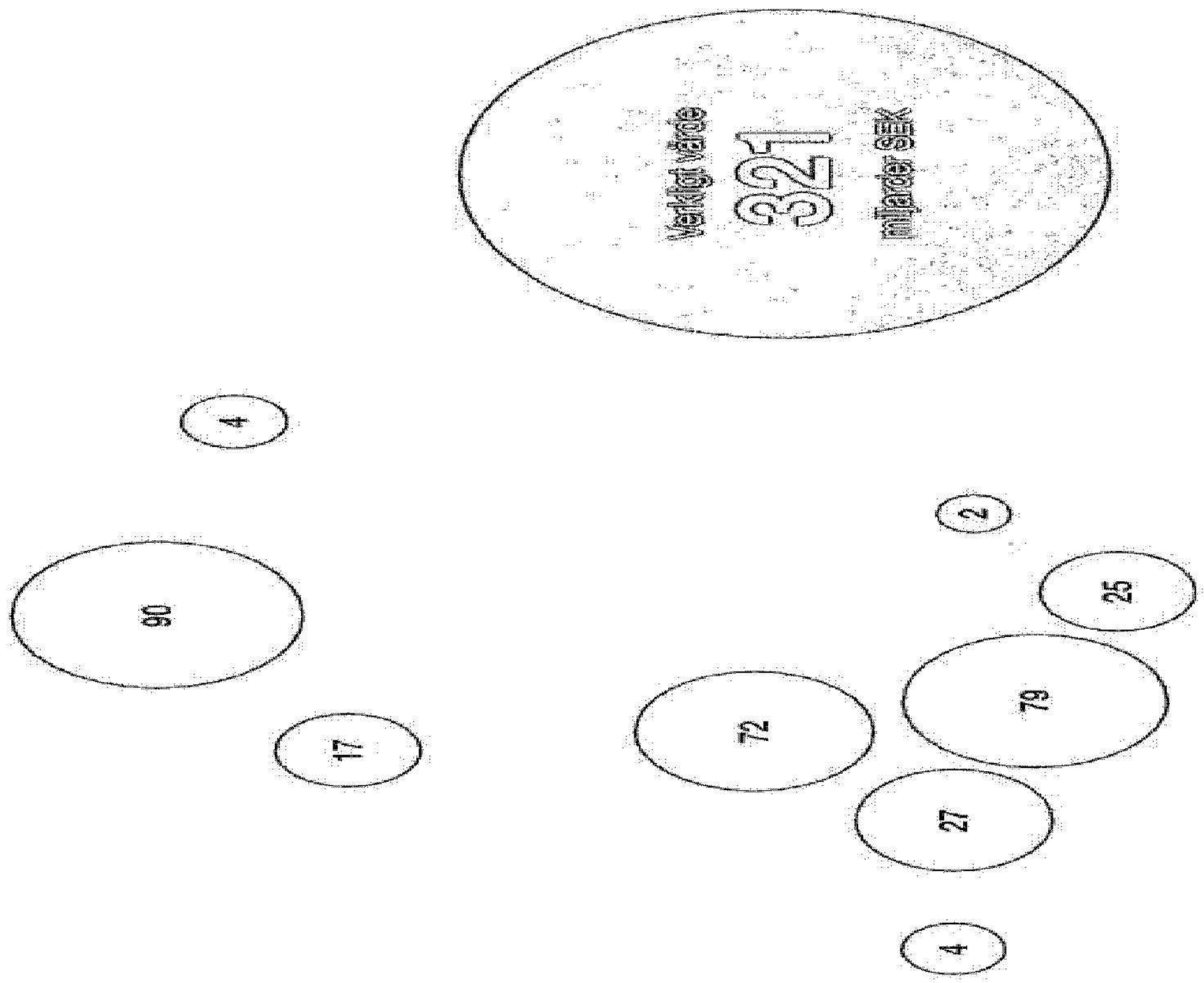
Heimstaden är ett industriellt ägarbolag som äger Heimstaden Bostad tillsammans med andra institutionella ägare som delar Heimstadens syn på långsiktiga och hållbara investeringar. Heimstaden är även Group Manager för Heimstaden Bostad. Fastighetsbolagen ägs helt av Heimstaden Bostad, Heimstaden har direkt ägande i Sverige.

¹ Via partnerskapsbolag ägor Heimstaden Bostad och Allianz gemensamt en del av det svenska och tyska beståndet. Konsolideras som dot koncernbolag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4889E5AC7A6638E6E0

20240715066617

Förvaltningsfastigheter



161 553
Bostäder

92,5%
Bostadsyta

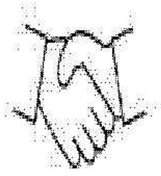
57,2%
Hyresintäkter från reglerade marknader

98,3%
Ekonomisk uthyrningsgrad

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4889E5AC7A6633F6E0

202407150661 8

Viktiga egenskaper

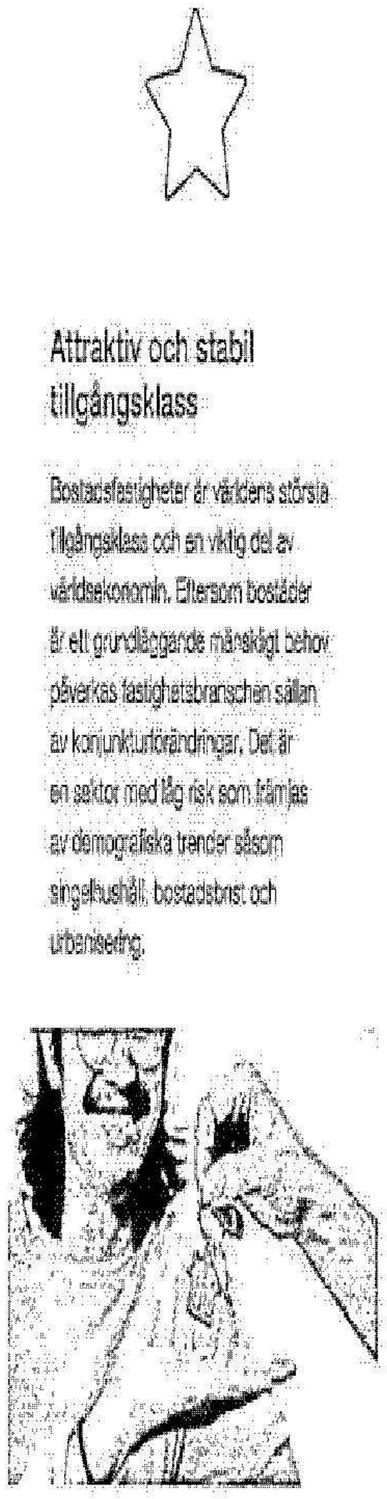


Stark och långsiktig ägarstruktur

Heimstaden Bostad ägs av Heimstaden och långsiktiga institutionella investerare som delar en filosofi om hållbara investeringar. Heimstaden har lång erfarenhet av att förvärva, utveckla och aktivt förvalta bostadsfastigheter och har helintegrerad det övergripande strategiska ansvaret för Heimstadens Bostad fastighetsportfölj.

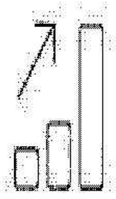
Attraktiv och stabil tillgångsklass

Bostadsfastigheter är världens största tillgångsklass och en viktig del av världsekonomin. Eftersom bostäder är ett grundläggande mänskligt behov påverkas fastighetsbranschen sällan av konjunkturförändringar. Det är en sektor med låg risk som främjas av demografiska trender såsom singelhushåll, bostadsbrist och urbanisering.



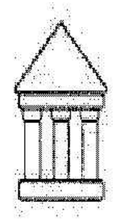
Diversifierad portfölj på starka Europeiska marknader

Heimstaden Bostads fastighetsbestånd är spritt över ett flertal länder med växande ekonomier och gynnsamma demografiska förhållanden. Portföljen har en balanserad exponering mot reglerade och oreglerade hyressystem, vilket ger Heimstaden Bostad stabila och säkra kassaflöden samt förmågan att dra nytta av positiva marknadsutvecklingar.



Fullt integrerad och konstaterat framgångsrik driftsorganisation

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



Åtagande att minska skuldsättningen

Heimstaden är fast besluten att minska skuldsättningen för att bättre hantera sin refinansieringsrisk. Man fortsätter att använda de medel som finns tillgängliga för att ta hand om kommande förfall.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C5466B9E5A07A9638F6E0

2024071506619

Året i korthet

- Underliggande fundament är fortsatt fördelaktiga vilket tydligt syns i vårt driftsnetto med en jämförbar hyrestillväxt på 5,1%, en reell ekonomisk uthyrningsgrad på 98,3% samt en driftsnettomarginal på 67,4%
- Ökade avkastningskrav på fastigheter fortsatte att negativt påverka fastighetsvärdena men trenden pekar på en stabilisering framöver
- Heimstaden Bostad har fortsatt fokus på bankfinansiering och beviljades lån på totalt 33 miljarder SEK under 2023. Tillsammans med inflöde från privatiseringsplanen har Heimstaden Bostad gjort goda framsteg för att täcka finansieringsbehovet
- Styrelsen har föreslagit att skjuta upp utdelningen på preferensaktier och beslutat att skjuta upp kupongbetalningen på hybridobligationer i SEK för att stärka likviditeten och minska risken relaterad till skuldhantering
- Heimstaden Bostad satte nya ambitiösa sociala mål och strävar efter att förmedla 5 000 inkluderande bostadskontrakt inom de närmaste tre åren, där 4 767 redan upprättats
- På väg att uppfylla klimatmålen i linje med Parisavtalet, då vi reducerar utsläpp av växthusgaser med 10% (Scope 1-3, nedströms leasade tillgångar)
- Morningstar Sustainalytics uppgraderade sitt ESG Risk Rating-betyg för Heimstaden Bostad till "Försumbar Risk" från "Låg Risk" första året
- Heimstaden avyttrade tillgångar genom att sälja aktier i Heimstaden Bostad och sin isländska fastighets portfölj som ett led i skuldsaneringsstrategin. Den totala skuldnivån har under 2023 minskat med 6,9 miljarder SEK, inklusive skulden relaterad till isländska beståndet

15,5%
Ökning av hyresintäkter

2,8 miljarder
Avyttringar i SEK

58,9%
Nettobelåningsgrad (LTV)

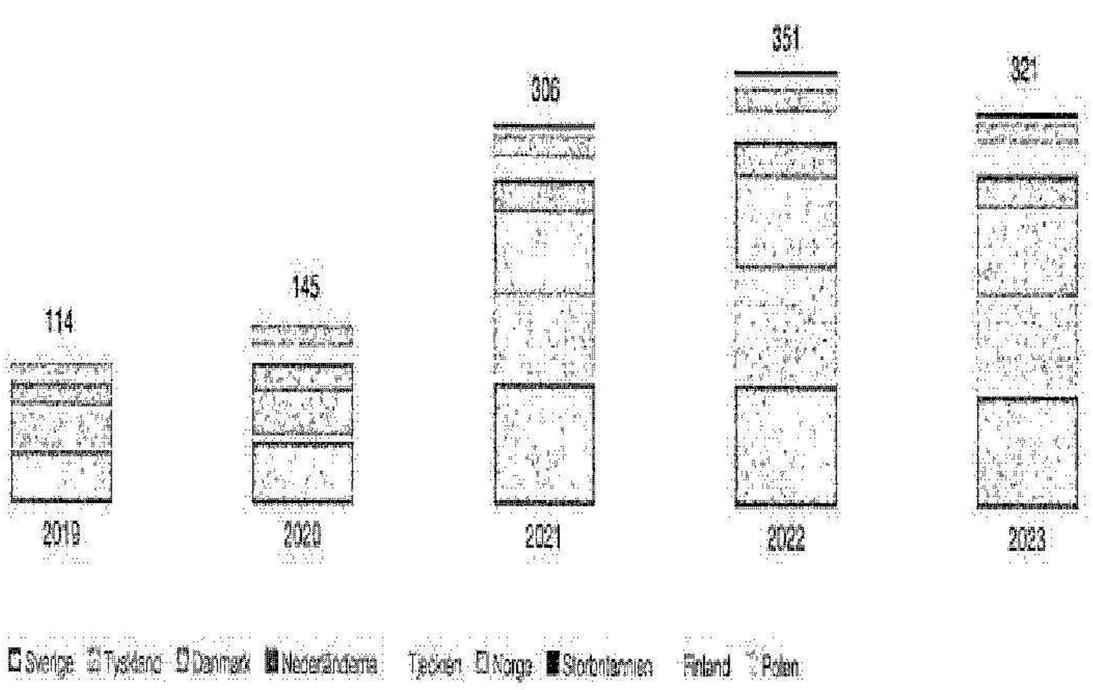
1,8x
Räntetäckningsgrad

Huvudnyckeltal
Miljarder SEK

	2019	2020	2021	2022	2023
Hyresintäkter	4 863	5 500	9 027	13 204	15 253
Driftsöverskott	2 725	3 567	5 575	8 497	10 278
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 534	3 703	2 935	7 786	9 670
Totalresultat	6 433	3 960	22 643	3 056	-27 355
Nettobelåningsgrad, %[1]	45,1	44,4	51,0	53,5	58,9
Räntetäckningsgrad, gånger[1]	2,4	2,8	3,2	2,8	1,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	94,4	96,30	98,4	98,3

[1] *För definitioner och beräkningar, se sidan 89 under Alternativa nyckeltal.*

Verkligt värde
Miljarder SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150C548488E5AC7A6588F8E0

202407150662O

	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4
Verkligt värde, SEK	343 miljarder	342 miljarder	339 miljarder	321 miljarder
Bostäder	160 766	162 166	163 157	161 553
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	98,2%	98,2%	98,1%	98,4%
Nettobelånings-grad (LTV)	54,9%	57,2%	57,9%	58,9%

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

Heimstaden sålde aktier i Heimstaden Bostad för en total kontant köpeskilling om 1 150 miljoner SEK.

Men betalade av det resterade beloppet av bryggfaciliteten som Heimstaden tog upp i samband med Akelius-transaktionen om 1 500 miljoner SEK.

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

Ett mångfaldsråd inrättades för att främja en säker, inkluderande arbetsplats med lika möjligheter för alla anställda.

Helge Leiro Baasrad utsågs till ny styrelseordförande i Heimstaden Bostad med Rebecka Elkert och Klas Åkerblack som nya styrelseledamöter i samma styrelse.

Heimstaden slutförde en strategisk översyn av det isländska fastighetsbeståndet som beslutade att säljas.

Rutger Kasering tillträdde som ny Head of Corporate Finance.

Heimstaden Bostads styrelse godkände privatiseringsplan med ett kortsiktigt mål på 20 miljarder SEK före slutet av 2025.

Heimstaden Bostads styrelse anpassade finanspolicyn till S&Ps gränsvärden för 'BBB'.

Morningstar Sustainalytics förbättrade Heimstaden Bostads ESG Risk Rating-betyg till "Försumbar Risk".

Heimstaden fortsatte att minska sin utestående skuld genom återköp av seniora icke-säkerställda obligationer med förfall 2024 och 2025 till ett sammanlagt värde av 563 miljoner SEK.

Fitch sänkte Heimstadens kreditbetyg till "BB" och reviderade utsikterna till översyn för sänkning (Rating Watch Negative).

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

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

Heimstaden avyttrade den isländska fastighetsportföljen till Fredensborg och erhöll en förvärvsbetalning om 1,5 miljarder SEK.

Köpte tillbaka seniora icke-säkerställda Heimstaden-obligationer i sekundärmarknaden till ett värde av 695 miljoner SEK.

Heimstaden Bostad beviljades banklån på 5 miljarder SEK inklusive den första polska tillgångssäkrade finansieringen.

Räntesäkringsgraden i Heimstaden Bostad höjdes till 86% till följd av den senaste tidens räntesänkningar i syfte att förbättra förutsägbarheten av räntetäckningsgraden.

Rita Berg Hansen utsågs till Group Director of Privatisation och Eva Blenlas till Group Director of Environmental Sustainability.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150C54B48B9E5AC7A9608F8E0

202407150662l

Motståndskraft i en utmanande marknad

I takt med att vi inleder ett nytt år och börjar verkställa våra planer för 2024, bör vi först reflektera över de utmaningar och möjligheter som präglade 2023. Förra året skapade marknadsdynamiken, ränteutvecklingen, kreditbetyget och nyhetscykler återkommande branschdiskussioner och internationella rubriker. Bortom "bruset" levererade vi ett starkare driftsnetto än någonsin, underbyggt av låg vakans, kraftig hyresökning och branschledande hållbarhetsarbete, samtidigt som vi levererade kundnöjdhetsresultat vi är stolta över.

Avslutar en turbulent period

Finansieringsmiljön 2023 dominerades av en kraftig motvind och påverkade Heimstaden Bostads S&P-definierade räntetäckningsgrad (ICR), som sjönk från 2,8x under det fjärde kvartalet 2022 till 1,8x under det fjärde kvartalet 2023. Trots att nedgången förutspåddes vid årets början, ledde den reducerade täckningen till negativa åtgärder från våra två kreditvärderingsinstitut under andra halvåret. Dessa händelser sammanföll med betydande medlebevakning, som felaktigt målade upp Heimstaden Bostad som ett bolag i kris.

Inleder det nya året med en starkare grund

Trots turbulensen fortsätter vår portfölj visa motståndskraft när vi går in i 2024, med en stark operativ verksamhet i samtliga nio marknader. Viktiga operativa indikatorer, inklusive en förbättrad rörelsemarginal (67,4%), stark jämförbar hyrestillväxt (5,1%) och hög reell ekonomisk uthyrningsgrad (98,3%), har visat hållande styrka. Som förvaltare av en unik och diversifierad portfölj med en ledande position inom europeisk bostadsfastighetsförvaltning, förväntar vi oss att dessa gynnsamma trender håller i sig under 2024, stärkta av i grunden goda förutsättningar på marknaderna vi verkar i.

Fokus på skuldminimering och förbättring av kreditmått

I oktober avyttrade vi framgångsrikt vår isländska portfölj och realiserade en årlig avkastning på investering om cirka 18%. Dessutom avslutade Heimstaden Bostads privatiseringsplan sitt första kvartal över förväntan, med en 32% premie på bokfört värde från försäljningen av 1,2 miljarder SEK vid årets slut, vilket ligger i fas med försäljningsvärdesmålet om att uppnå 20 miljarder SEK vid slutet av 2025.

Intäkterna från försäljningen och privatiseringen kommer att stödja Heimstaden och Heimstaden Bostads ansträngningar för att minska sin skuld och förbättra nyckeltalen.

Minskad belåning i Heimstaden

Vi fortsätte att minska skuldsättningen i Heimstaden med likviditeten inriktad på återbetalning av samtliga åtaganden inklusive full återbetalning av den återstående bryggfaciliteten från Akelius-förvärvet i början av 2023. För att stärka likviditeten har styrelsen föreslagit att skjuta upp utdelningen på preferensaktier och beslutat att skjuta upp kupongbetalningen på hybridobligationen i SEK. Medan vårt fokus fortsätter vara inriktad på att minska Heimstadens skuldsättning, ger vi vårt fulla stöd till Heimstaden Bostad. Heimstaden har sina rötter i ett starkt Heimstaden Bostad, och att prioritera dess välbefinnande ligger i alla intressenters intresse. Att bibehålla kreditbetyget investment grade är avgörande för Heimstaden Bostad. Även om vi har som målsättning att återfå kreditbetyget BBB ligger ett mer kortsiktigt fokus på att bli kvitt den negativa utsikten (negative outlook).

Validering av Heimstaden Bostads klimatåtagande

Som stor bostadsfastighetsägare åtar sig Heimstaden Bostad åt att tackla klimatförändringarna genom att minska sina växthusgasutsläpp i linje med Parisavtalet. Förra årets initiativ uppnådde uppskattade besparingar om 8% per kvadratmeter, vilket överensstämmer väl med det ambitiösa målet om 42% koldioxidreducering fram till 2030. Att uppnå topprankningar globalt, regionalt och industriellt enligt Morningstar Sustainalytics, är ett tydligt bevis på Heimstaden Bostads hållbarhetsengagemang.

Människor är vårt fundament

Jag är djupt imponerad av våra anställdas hårda arbete och engagemang, det har hjälpt oss att uppnå betydande resultat och bidra till samhället under det gångna året. De sätter konsekvent våra hyresgäster i centrum enligt vår mission, Friendly Homes. Den övergripande kundnöjdhetspoängen på 78% för 2023 är ett intyg på förra årets prestation.

Med oavbrutet engagemang från våra team kommer vi fortsätta att förbättra vår operativa plattform och ta tillvara på de möjligheter som uppstår och nå våra mål för 2024.

Helga Kragsbol
VD Heimstaden

"Vi levererade ett starkare driftresultat än någonsin, underbyggt av låg vakans, kraftig hyresökning och branschledande hållbarhetsarbete, samtidigt som vi levererade kundnöjdhetsresultat vi är stolta över."

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F9E0

202407150622

Marknadsuppdatering

År 2023 visade sig vara ännu ett år av geopolitiska spänningar som skapade osäkerhet kring ekonomisk tillväxt och inflation. I takt med att året fortlöpte, visade makrodata att inflationen kommit ner snabbt och att räntan sannolikt nått sin kulmen, vilket stödjer utsikterna för fastighetssektorer med fundamental medvind, såsom bostäder.

Inflationsmålet är inom räckhåll

Konsekvenserna av de snabba räntehöjningarna har ifrågasatts av saklkunniga, vars åsikter svängt när makroindikatorer kontinuerligt pekat i motsatt riktning. Inflationen har i slutändan sjunkit fort, vilket medfört bättre finansiella förutsättningar och allt tyder på att kärninflationen inte blir tuft så långvarig som bedömts. Med hushåll som uppvisar motståndskraft mot ökade räntor och minskad köpkraft, ser möjligheten för en mjuk landning lovande ut. Efterfrågan mattas av och försörjningskedjor har återställts tillsammans med en återgång av energipriserna från topparna 2022 vilket skapar en trygghet om att vi kommer nå ECB:s inflationsmål om 2% utan att driva ekonomin in i en djup recession.

Konsensus kan svänga snabbt

Vid slutet av 2021 verkade tanken på räntehöjningar närmast otänkbar. Likväl verkade ett scenario med avtagande räntor lika otänkbart vid samma tidpunkt ett år senare. Det är mänskligt att använda förlek data för att förklara nuet och vad man kan förvänta sig i framtiden, men detta leder till ett brus som gör det svårt att förstå de strukturella inflationstrenderna. Det har varit många händelser att smälta de senaste två åren, med en energikris som drivit på betydande investeringar kopplat till energiomställningen och geopolitiska händelser som lett till avglobaliseringstrender och ökade militära investeringar. Dessa trender är synnerligen inflationsdrivande men kan också lätt leda till bekräftelsebias om varför nyligen observerade inflationsnivåer kommer att förbli höga, med begränsad hänsyn till den övergripande minskade efterfrågan som observerats.

Stora rörelser inom fastigheter

Finanskrisen hade en samlad påverkan på samtliga fastighetssektorer. Kommersiella fastigheter upplevde ökade vakansgrader och sjunkande hyresnivåer på grund av lägre sysselsättning och minskad konsumtion. Bostadssektorn var vid tidpunkten inte allmänt erkänd som en institutionell tillgångsklass och väckte därför ingen större uppmärksamhet från investerare.

Situationen ser annorlunda ut idag och därför är påverkan inte heller likartad. I dag påverkas fastighetssektorerna inte bara av cykliska trender eller finansiella skarpa marknadsförhållanden utan också fundamentalt förändrade ramvillkor. E-handelns påverkan på detaljhandeln har varit tydlig i flera år och kontakt segmentet har ställts på sin spets efter covid-19. Men har det verkligen bara varit covid-19 som inneburit strukturella förändringar för kontor? Trenden med arbete hemifrån har en påtaglig påverkan på kontorsbehovet, men redan innan det hade vi sett förändrade krav från kontorshyresgäster som omfattat minskade ytbehov och stora förändringar kring hur attraktiva kontorsytor ska utformas, vilket resulterat i stora anpassningskostnader.

Detta förväntas påverka sammansättningen av fastighetsportföljer framöver, och de institutionella favoriterna från förr förväntas ersättas mot mer motståndskraftiga och demografidrivna fastighetssektorer, där risken är låg för investeringen att bli omodern och där långvariga obalanser mellan utbud/efterfrågan är otänkbomlig, som för bostäder.

Historiskt gap mellan hyres- och ägarbostäder

Kapitalvärden inom hyresmarknaden har de senaste 16 månaderna upplevt nominella tillbakagångar i intervallet 5–20%, vilket återspeglar verkliga prisfall om 20–35%. Detta är exceptionellt i en icke-cyklisk tillgångsklass som är underutvecklad och där ersättningskostnaderna ökat betydligt. Ett vakuum på investeringsmarknaden råder då många köpare, som de senaste åren förvärvet bostadsfastigheter som ett substitut till låg-beta räntainvesteringar, försvunnit eftersom den riskfria räntan stigit med 300–400 bps. Detta har gjort att gapet till direktavkastningen på bostäder minskat. Under en sådan period borde de mer typiska fastighetsinvesterarna eller långsiktigt institutionellt kapital fyllt tomrummet, men med institutioner som behöver anpassa sina portföljer till en ny räntemiljö, och bostadsfastighetsbolag som fokuserar på att stärka sina kreditnyckeltal, så har hålet i marknaden kvarstått vilket pressat ner fastighetsvärdena.

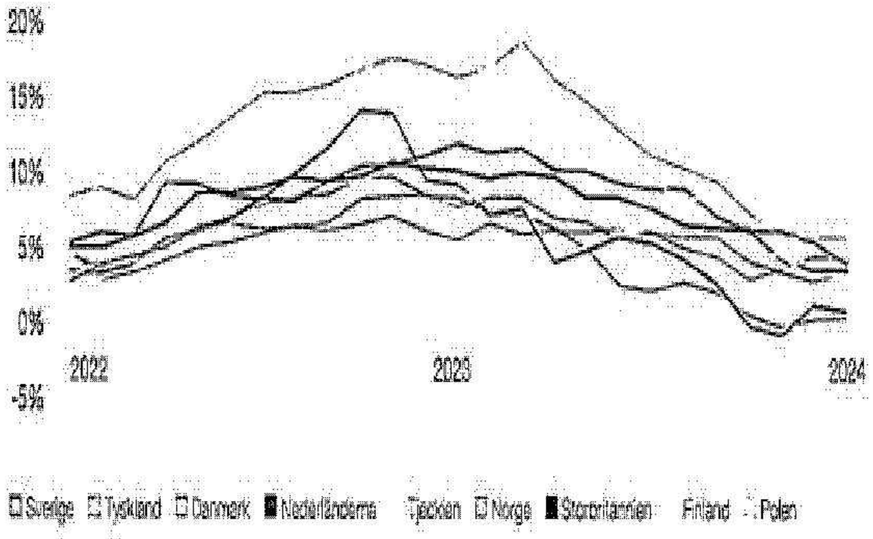
Dynamiken på ägarmarknaden har varit påfallande annorlunda. Trots att stigande räntor påverkat köpkraften, har den ökande klyftan mellan utbud och efterfrågan tillsammans med hög sysselsättning och stigande löner, gjort priserna på ägarbostäder relativt motståndskraftiga. Även om det finns variatio-

"Ökad utbudsbrist och stigande ersättningskostnader tyder på att värdena för bostadsfastigheter kommer att återhämta sig – det är inte en fråga om, utan när det sker"

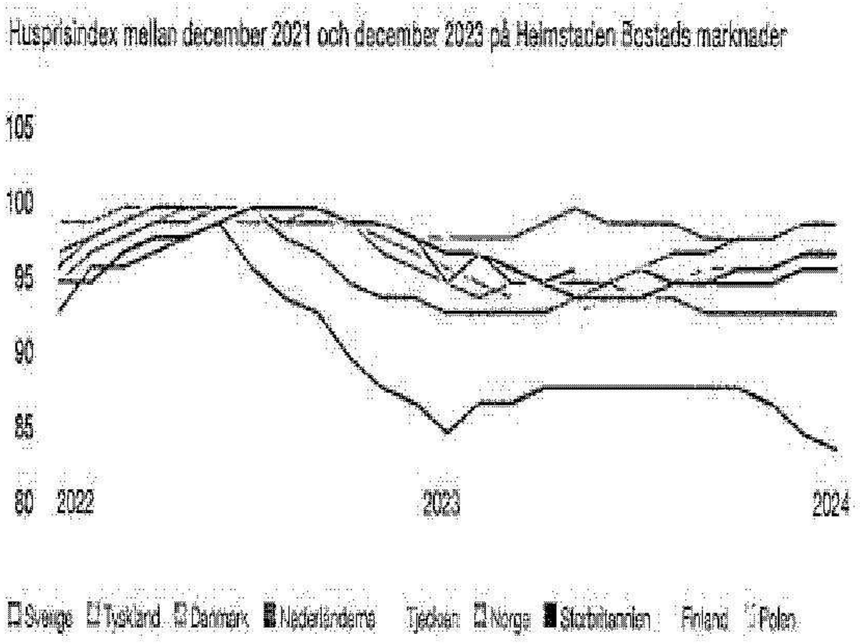
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C26A8415D6C54E848E9E5AC7A6638F6E0

202407150623

Inflationsutvecklingen mellan december 2021 och december 2023 på Heimstaden Bostads marknader



Husprisindex mellan december 2021 och december 2023 på Heimstaden Bostads marknader



ner mellan olika marknader har ägarmarknaderna påverkats av mindre än 0,5 gånger hyreskapitalvärdena, där ägarmarknaderna vanligtvis är mer 5–10% i reala priser från toppen.

Portföljhantering viktigare än någonsin

Förhållandet mellan kapitalvärden för hyresfastigheter och ägarvärden är något vi kontinuerligt övervakar. Det utgör huvudresonemanget till vår omfattande privatiseringsplan som täcker 25% av vårt verkliga portföljvärde. Vid slutet av 2023 hade vi sålt mer än 300 enheter för över 1,2 miljarder SEK (i fastigheter med totalt bokfört värde om 20 miljarder SEK), vilket motsvarar en 32% genomsnittlig premie på det bokförda värdet.

Att optimera kapitalallokeringen är alltid prioriterat, men i en miljö där kapitalkostnader och inflation snabbt förändras blir det ännu viktigare. Avkastningskraven för lägenhetsuppgraderingar, reparationer kontra ersättning av tak med mera, har under de senaste 18 månaderna förändrats väsentligt. En organisation bör vara väl förberedd på att hantera plötsliga förändringar, och det är jag är stolt över att vi lyckats med.

Utbudsbristen växer och väntas dominera

Som de motståndskraftiga värdena på ägarbostäder antyder, följer bostäderna inte dynamiken för vanliga kommersiella fastigheter, och bör därför betraktas som en råvara med hänsyn till dess substansvärde och balansen mellan utbud och efterfrågan. Medan substansvärdet för en råvara kan ställas mot marginalkostnaden för utvinning, kan värdet på bostäder ställas mot dess produktionskostnad, vilken har ökat väsentligt de senaste åren. Bostadsbristen förväntas bara öka tills fastighetsvärdena återhämtar sig för att motivera produktion av nya bostäder, och som motståndskraften i ägarvärdena avslöjar bör underskottet inte underskattas. Fortsatt press på värden kan inte stå emot utbudsbristen och ökade ersättningskostnader för något så fundamentalt som en bostad, vilket snarare gör det till en fråga om när och inte om värdena kommer börja att återhämta sig.

Christian Fladeland
Vice VD & Chief Investment Officer
Heimstaden

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841D5D6C54B4B9E5AC7A6636F6E0

202407150624

Strategi

Levererar Friendly Homes

Fastighetssektorn har genomgått en omvälvande period som präglats av stora korrigeringar på finansmarknaden under 2022 och 2023. Denna förändring belyser vikten av faktorer som tillgång till finansiering, kostnadseffektivitet och framgångsrik förvaltning. Följaktligen har vår strategi utvecklats. Vi skiftar fokus från tillväxt till en omkalibrering av vår kapitalallokeringsstrategi. Denna förändring är en anpassning till de högre kapitalkostnaderna och understryks av ett rigoröst åtagande om finansiell disciplin och finansieringsdisciplin.

Genom att konsekvent leverera starka driftresultat är Heimstaden Bostad väl positionerat för långsiktig tillväxt när den makroekonomiska turbulensen avtar.

Varför vi älskar bostadsfastigheter

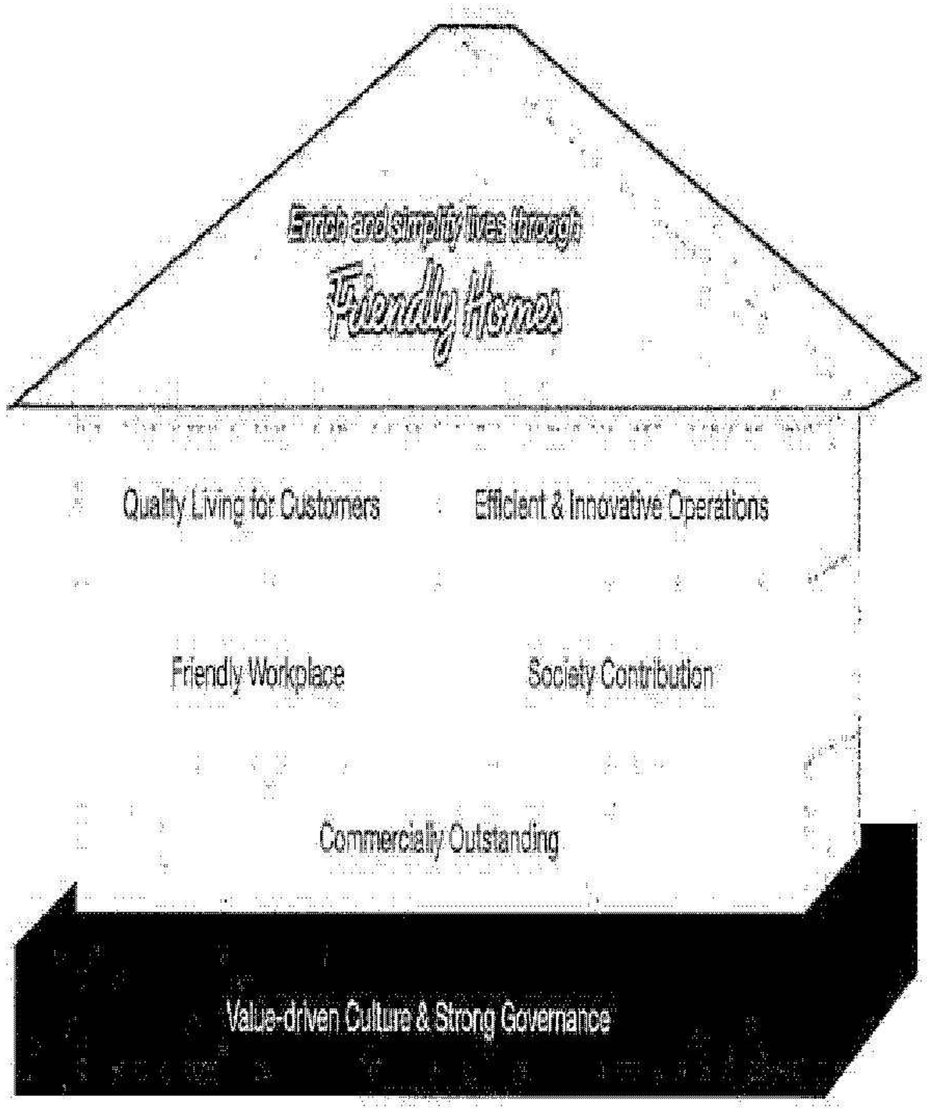
Attraktiviteten för bostadsfastigheter ligger i dess oersättliga natur givet det fundamentala behov människan har av en bostad, som inte heller går att digitalisera bort. Trender kopplade till urbanisering och mindre hushåll driver upp efterfrågan på bostäder, samtidigt som begränsad tillgång till centrala lägen intensifierar efterfrågan på hyresrätter. Med bostadsbrist och tillkommande ägandekostnader förväntas hyrestillväxten överträffa inflationen under de kommande åren. Dessutom, eftersom nybyggnationer inte är lönsamma baserat på nuvarande avkastning och hyresnivå, stods tillgångsklassen ytterligare av riskjusterade avkastningar.

Varför Heimstaden Bostad

Heimstaden Bostad, som det enda pan-europeiska bostadsbolaget, utnyttjar sin skalbara digitala plattform för ekonomisk lönsamhet, hållbarhet och kundnöjdhet. Med intern förvaltning och kompetenta lokala team, har vi en bevisad historik av framgångsrik förvaltning. Vår unika position möjliggör att vi kan utvärdera relativ prissättning över flera marknader och säkerställa optimal kapitalallokering, vilket gynnar de riskjusterade avkastningarna för våra ägare.

Mission och mål

Vägledda av vår skandinaviska entreprenörsanda och starka bolagsstyrning, har vi en tydlig strategi för att uppfylla vår mission om att förenkla och förgylla liv genom Friendly Homes. Utöver att tillhandahålla bostäder, säkerställer vi hållbara, långsiktiga avkastningar för våra ägare och meningsfulla insatser i samhället. Detta möjliggörs av att främja en stimulerande arbetsplats och tillfredsställa hyresgäster. Kommersiell framgång är fundamental för skapandet av Friendly Homes. Vi prioriterar flexibilitet på kapitalmarknaden och levererar högkvalitativ, effektiv och innovativ förvaltning genom att ständigt sträva efter förbättring på varje nivå.

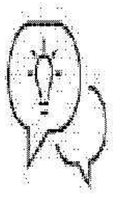


Dare

Vi vågar förändra världen och kompromissar aldrig med våra övertygelser – vi gör vår röst hörd och antar utmaningar.

Care

Vi bryr oss om samhället, partners, hyresgäster och kollegor - tillsammans hittar vi hållbara lösningar.



Share

Vi delar vår kunskap och hjälper varandra att växa. Vi är genuina, transparenta och ärliga i vår kommunikation och agerande.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D6C54B49E5AC7A6638F6E0

202407150625

Fastighets- och tillgångsförvaltning

Effektiv kapitalallokering genom aktiv förvaltning av tillgångar

Vi gick in i 2023 med en fortsatt ambition om att skapa långsiktigt ägarvärde. Som svar på de makroekonomiska förändringarna, höjde vi tröskelna för nya värdeskapande projekt i linje med vårt åtagande att stötta särskilda kreditmått. Denna disciplinerade strategi stärker vår finansiella ställning och möjliggör energieffektiva åtgärder med fokus på hållbarhet. En grundlig portföljgenomgång identifierade en strategisk privatisering av utvalda fastigheter som möjlig väg framåt, vilket förbättrar långsiktigt värde och drifteffektiviteten.

Genomförande av våra ambitiösa utsläppsmål

Under 2023 expanderade Heimstaden Bostads klimatfärdplan till att inkludera fastigheter förvärvade fram till 2022 och skiftade det strategiska ansvaret för färdplanen till Asset Management-funktionen. Detta skifte placerar Asset management i fälten för projektgenomförandet av klimatfärdplanen.

Heimstaden Bostad har accelererat sina insatser för att minska koldioxidutsläppen i linje med Parisavtalet och ser planen realiseras över hela portföljen. Det uppskattas till besparingar om 7,5% genom minskad energiintensitet. Detta visar bolagets framsteg för att uppnå de ambitiöst uppsatta målen om reducering av koldioxidutsläpp med 42% fram till 2030, med 2020 som basår.

I linje med vår strategi för hållbara investeringar fortsätter vi att prioritera isolering av byggnader för att minska vinterenergianvändningen, övergången från fossila bränslen till förnybara och att optimera energieffektiviteten genom digitala kontroller. Dessa åtgärder skapar inte bara nettobesparingar för hyresgäster, utan också en 6% direkt avkastning på investering.

Kvalitativa hyresgästanpassningar

Genom snabb anpassning till de stigande räntorna och inflationens påverkan på materialkostnaderna, justerade vi avkastningsnivåerna för värdehöjande investeringar som hyresgästanpassningar (TI) och andra värdehöjande projekt. Detta resulterade i minskade volymer och högre relativa avkastningar, med omedelbar positiv påverkan på räntetäckningsgraden, samtidigt som man behåller möjligheten att genomföra dessa vid ett senare tillfälle. Under året renove-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA9415D6C54B489E5A07A6638F6E0

20240715066626

2023 Höjdpunkter

4 602
Renoverade bostäder

8%
Hyresgästanpassningar, genomsnittlig avkastning

35,5%
Avkastning på investering, hyresgästanpassningar

4 526
Färdigställda bostäder inom nyproduktion

1 066
Isolerade bostäder

rade vi 4 602 enheter med en genomsnittlig hyreshöjning på 40%, levererade till en avkastning på kostnad på 8% med en direktsavkastning på 35,5%.

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

Inför 2024 kommer fokus fortsatt att ligga på likviditetskontroll. Heimstaden Bostad förväntas att ytterligare reducera antalet hyresgästanpassningar då målsättningen är att ytterligare höja avkastningskravet för dessa.

Färdigställande av nyproduktionsprojekt

Efter år av investeringar och tillväxt har Heimstaden Bostad nu slutfört en väsentlig del av nyproduktionsprojekten och under 2023 levererat 4 526 lägenheter. Detta omfattade forward funding, forward purchase och egen utveckling, med största delen av de tillhörande kostnaderna för den återstående projekten redan bokförda. Genom bilaterala förhandlingar med utvecklingspartners nådde Heimstaden Bostad uppgörelser och godtog att avstå färdigställandet av 1 568 bostäder, vilket minskade Heimstadan Bostads framtida finansieringsåtaganden med 1713 miljoner SEK.

Under 2024 planerar Heimstaden Bostad att leverera 79% av sin återstående utvecklingspipeline, vilket motsvarar 2 957 enheter och representerar en uppskattad ytterligare intäkt (NOI) på 305 miljoner SEK.

Effektiv fastighetsförvaltning

Efter att ha implementerat den operativa handboken på alla marknader, vilket standardiserade Heimstaden Bostads operativa processer och förbättrade kostnadseffektiviteten, minskade bolaget framgångsrikt sina driftskostnader. Kostnadseffektivitetsprogrammet kommer att fortsätta under hela 2024.

Digitalisering av den operativa värdekedjan

Heimstaden Bostad arbetar allmer datadrivet, och genom implementeringen av den interna portalen MyWork och kundportalen har bolaget integrerat användbara verktyg i sitt arbetssätt. Digitalisering av kundresan erbjuder inte bara fler möjligheter att leverera service i världsklass till våra hyresgäster, utan också potentiell att förbättra effektiviteten i det dagliga förvaltningsarbetet. Detta genom lättillgänglig och kontrollerad data, optimerad administration och minskade kostnader. Denna digitala transformation är också avgörande för att uppnå våra klimatmål.

Heimstaden Bostad har sett fina resultat vid lanseringen av Heimstaden Property Platform i Tyskland, vilket på plats möjliggjort relevant kontrakts och betalningsdokumentation för våra hyresgäster, vilket i sin tur möjliggör en mer effektiv resursfördelning och förbättrar kundupplevelsen överlag. När plattformen är fullt implementerad, förväntas den ha en betydande positiv effekt på våra kundnöjdhetssiffror.

Även om de operationella besparingarna från utrullningen ännu inte fullt ut realiserats, har digitaliseringsinsatserna gjort lovande framsteg. Genom att ta ett djupare snarare än bredare tillvägagångssätt på den tyska marknaden, har vi lyckats digitalisera hela uthyrningsprocessen inklusive kontraktssignering och komplexa hyresberäkningar. Dessa insatser driver operativ effektivitet och påverkar vinstmarginalerna positivt.

Digitalisering av värdekedjan

Med införandet av den nya digitala kundportalen, Heimstaden Property Platform, har vi i Tyskland under 2023 förbättrat hur Heimstaden Bostad kommunicerar med sina hyresgäster. Nu har de tillgång till en transparent och tillgänglig kommunikationskanal för alle sina viktiga ärenden, dygnet runt, året om.

Hyresgäster kan komma åt alla viktiga dokument och information relaterad till sin bostad och fastigheten de bor i. De kan också skicka in servicefrågningar och rapportera skador när som helst. Med hjälp av ett digitalt verktyg guidas hyresgäster genom sina förfrågningar och får stöd med att dokumentera problem. Detta säkerställer att förfrågningarna omedelbart når rätt kontaktperson.

Ungefär 20 procent av hyresgäster i Tyskland utnyttjar redan fördelarna med Heimstaden Property Platform, och fler ansluter sig varje dag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C25A8415D6C54B48B5E5AC7A6638F6E0

20240715:06627

INNEHÅLL

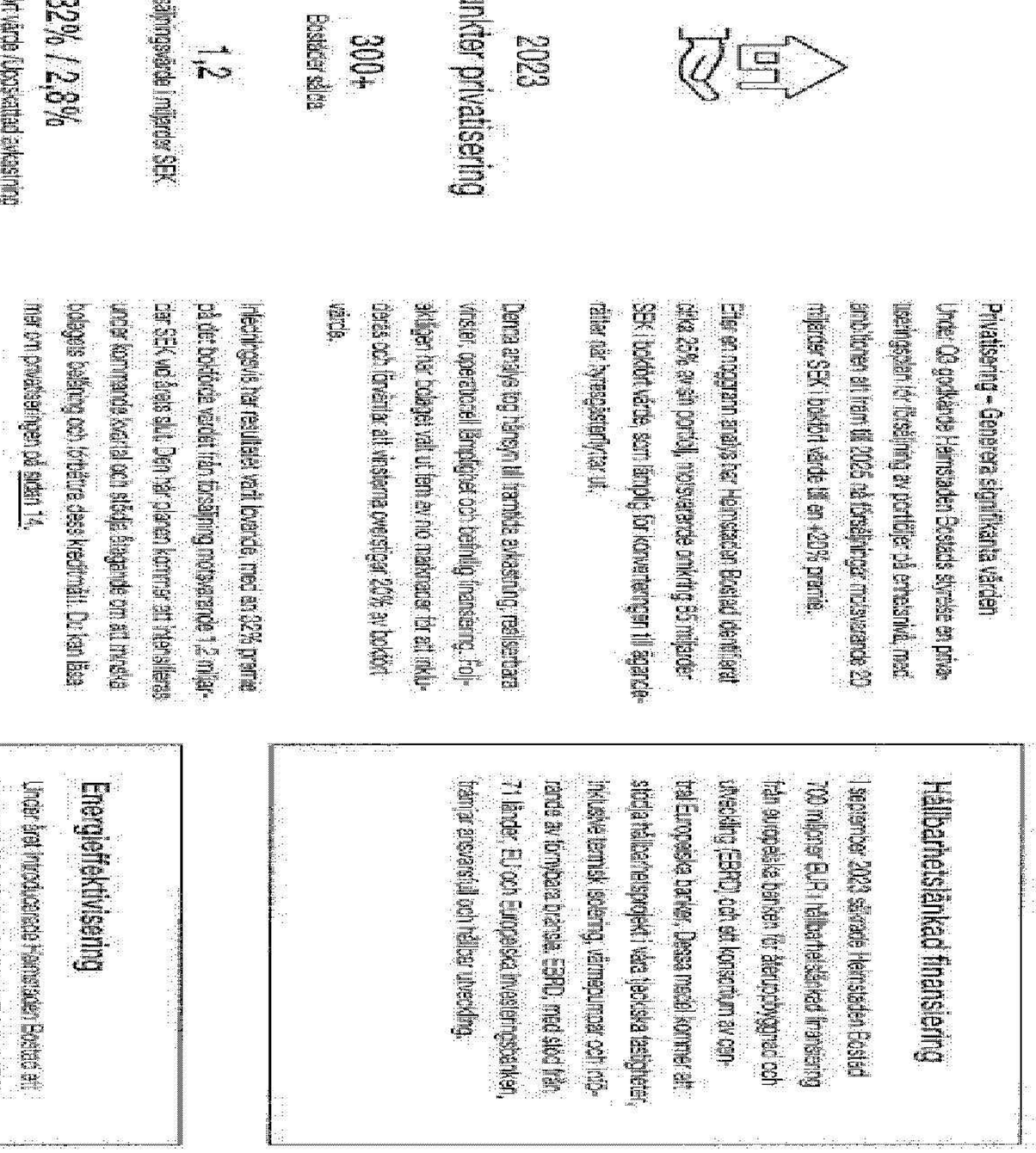
Privatisering – Generera signifikanta värden
Under Q3 godkände Hemstaden Bostads styrelse en privatiseringsplan för försäljning av portföljer på premisnivå, med ambitionen att fram till 2025 nå försäljningar motsvarande 20 miljarder SEK i bokfört värde till en 40% premie.

Efter en noggrann analys har Hemstaden Bostad identifierat cirka 25% av sin portfölj, motsvarande omkring 85 miljarder SEK i bokfört värde, som lämplig för konverteringen till ägarlägenheter när hyresgästen flyttar ut.

Denna analys tog hänsyn till framtida avkastning, realiserbara vinster, operationell lämplighet och befintlig finansiering. Höjdpunkter från årets försäljningar ut tom av mål marknader för att maximera värden och återföra att reinvestera överskjutet 20% av bokfört värde.

Händelsevis har resultatet varit överväldigande, med en 32% premie då det bokförda värdet från försäljning motsvarande 1,2 miljarder SEK vid årets slut. Den här planen kommer att hjälpa stärka vår kommande kvartal och slutligt åtagande om att investera bolagets kvalitet och förbättra dess kreditprofil. Du kan läsa mer om privatiseringen på sidan 14.

Vi har också en Group Director of Privatisation för att leda detta strategiska initiativ, övervaka försäljningsteamet och accelerera privatiseringen på utvalda marknader.



Hållbarhetsfärdkad finansiering

I september 2020 säkrade Hemstaden Bostad 700 miljoner EUR i hållbarhetsfärdkad finansiering från europeiska banken för återuppbyggnad och utveckling (EBRD) och ett konsortium av centrala Europeiska banker. Dessa medel kommer att stödja hållbarhetsprojekt i våra jackiska fastigheter, inklusive termisk isolering, värmepumpar och mottagande av förnybara bränsle. EBRD, med säte i Förenade 71 länder, EU och Europeiska investeringsbanken, främjar ansvarsfull och hållbar utveckling.

Energieffektivisering

Under året introducerade Hemstaden Bostad ett avancerat AI-kontrollsystem för att förbättra effektiviteten i värmesystem, som baserar hållbarhetsrapporten på sida 139 och 146. Det främsta målet har varit att sänka förmågan att rapportera energihastighet hållbarhetsdata, vilket möjliggör mätbara uppförbättringar över marknaderna.

AI-kontrollsystemet kommer att hjälpa till att identifiera och följa upp när vi kan spara mest energi på mest effektiva sätt för att sänka kostnader och minska koldioxidutsläpp.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C28A841 5D6C54B4B9E5AC7A6638FE6E0

202407150628

Investering och avyttring

Konsolidering och möjligheter

När räntorna fortsatte att stiga under 2023 och stabiliserades på höga nivåer utnyttjade vi denna övergångsperiod och den förändrade marknadsdynamiken till att vidta åtgärder som kommer skapa aktieägarvärde och stödja våra finansiella mål.

En stagnerande transaktionsmarknad

Vid slutet av 2023, efter flera kvartal med stigande räntor och rekordhög inflation, började räntorna komprimeras samtidigt som inflationen sjunkit avsevärt, vilket närmar sig centralbankernas målsättning.

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

Som ett resultat av det har bostadsutvecklingen nått en lägsta nivå på över ett decennium och ökat klyftan mellan utbud och efterfrågan på alla våra marknader. Därför förväntar vi oss att jämförbara hyrestillväxter kommer att överstiga inflationen under de kommande åren och att kapitalvärdena gradvis kommer att återhämta sig efter sex kvartal av stigande avkastningskrav som påverkat värdeutvecklingen.

Det begränsade antal fastighetsaffärer återspeglar en tydlig skillnad mellan köp- och föreläggningspriser. I väntan på att avkastningskraven stabiliseras förblir köparna försiktiga, medan säljare upplever en medvind givet tillgångsslagets historiskt starka underliggande verksamhet och fundament, som i takt med stigande avkastningskrav och kostnader för nyproduktion förstärks och därmed begränsar utbudet.

Bostadsfastigheter drar nytta av en bred konsumentmarknad, vilket ger alternativ för transaktioner mellan ägande- och uthyrningsstrategier. Ägarmarknaderna för bostäder har varit betydligt mindre utsatta för de stigande räntorna tack vare förelaktiga kreditrestriktioner i en nollräntemiljö och den icke-cykliska karaktären på bostadsefterfrågan. Transaktioner sker under alla cykler och utbud/efterfrågan är den främsta faktorn som avgör jämviktspriserna.

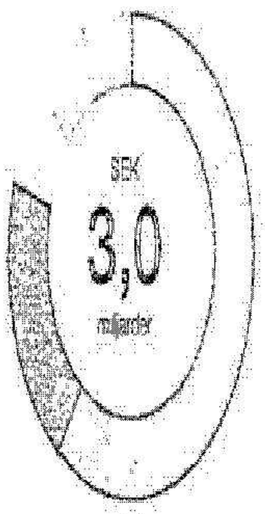
Baserat på dessa attribut observerade på våra marknader, förväntar vi oss att de stora värdeminskningarna ligger bakom oss och att fastighetsvärdena kommer återhämta sig under de kommande åren.

Plan för privatisering

Under 2023, trots en trög professionell transaktionsmarknad, förblev den privata bostadsmarknaden motståndskraftig med minimala prisfall. Heimstadens Bostads styrelse godkände en plan för privatisering under det tredje kvartalet för att dra nytta av den starka ägarmarknaden, sälja utvalda tillgångar till en attraktiv premie och skapa betydande aktieägarvärde.

Vår portföljbedömning avslöjade en betydande försäljningsmöjlighet för enskilda lägenheter (privatisering), istället för fastighetsförsäljningar i större volymer. Målet är att uppnå försäljning om 20 miljarder SEK vid slutet av 2025 till en 20% premie mot

Slutförda förvärv under 2023[1]
Miljarder SEK



Danmark	1,8
Nederländerna	0,6
Island	0,2
Polen	0,4

[1] Inga förvärv i Sverige, Tyskland, Tjeckien, Norge, Storbritannien och Finland.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

20240715066629

bokfört värde, vilket bidrar till minskad belåning och upprätthållandet av Heimstaden Bostads investment grade rating.

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

Slutet på räntehöjningar och 'övergången'

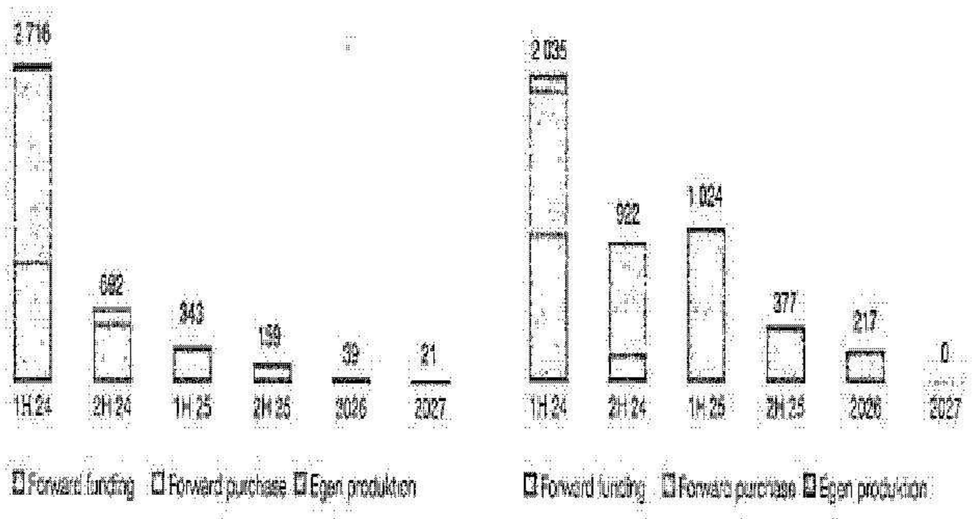
Bostadsfastigheter bibehåller stark fundamenta på grund av sin universella betydelse och grundläggande utbudsbrist på marknaderna vi är verksamma, vilket stärker fastigheternas värde.

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

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

Med stark bevisföring på att inflationspressen stabiliseras och att de ökade räntorna fått genomslag i ekonomin, där avmattningen blir allmer uppenbar, menar vi att det är en rimlig bedömning att räntehöjningarna upphört. Frågan nu är om den blivit för restriktiv och om vi kommer att få se en kursändring från centralbankerna tidigare än väntat. Narrativet 'högre under längre tid' kommer säkerligen att testas med den snabba avmattningen av inflationen och den ekonomiska aktiviteten under andra halvåret 2023.

Undertecknade förvärvsavtal[1,2]
Miljoner SEK

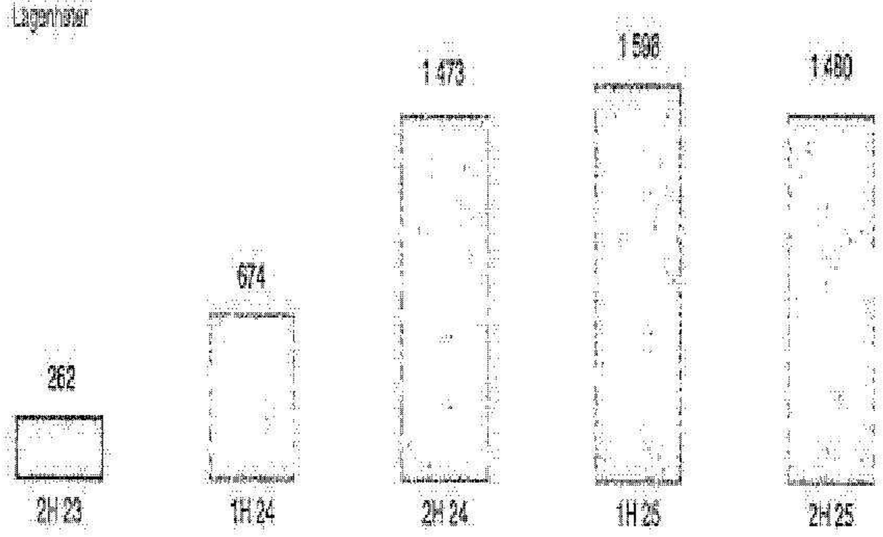


Undertecknade förvärvsavtal[3]
Lägenheter

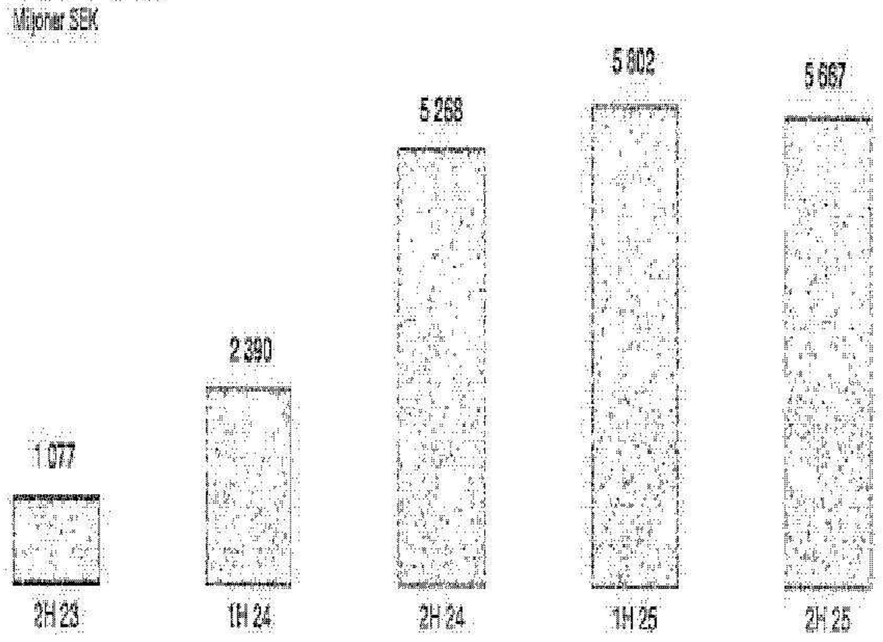
[1] *För mer information om investeringsåtaganden se not 8.3*
[2] *Galen återspeglar samtliga undertecknade förvärsavtal för projektutveckling i form av forward funding, forward purchase och egen utveckling. Därmed inkluderas inte JV:s, ubyggnader eller ombyggnationer. Siffrorna baseras på lokalers lämplighetsbehov och inkluderar därmed bokfört värde för byggnader som kan bestås under den sista månaden.*
[3] *Skillnaden mellan undertecknade förvärsavtal och antal lägenheter är till följd av senareläggda betalningar under det sista kvartalet efter färdigställande för att rätta till eventuella eftelsatser.*

Privatiseringsplan

Antal försäljningar
Lägenheter



Försäljningsvärde
Miljoner SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB415D6C54B48B8E5AC7A6638F6E0

202407150630

Förvaltningsfastigheter

De senaste två åren har fastighetsmarknaden upplevt en högre räntemiljö än det senaste decenniet, och låga transaktionsvolymer observerades när köpare och säljare anpassade sig till de nya förutsättningarna. Tillgångspriserna har genomgått betydande justeringar när högre finansieringskostnader ökat avkastningen, vilket vägt tyngre än effekterna från hyresjusteringarna. Mot slutet av året har vi dock sett tecken på att skillnaden mellan faktiskt bud kontra initial förfrågan minskat. Transaktionsvolymerna börjat återhämta sig och fastighetsvärdena stabiliserats på marknaderna vi verkar i.

Efter sex kvartal av fallande fastighetsvärden tror vi att korrigeringen går mot sitt slut och att de samlade portföljvärdena ike-for-ike kommer att stabiliseras under de första sex månaderna 2024. Den här uppfattningen baseras på Heimstadens Bostads förväntade operativa prestation och vår bedömning av hur nuvarande läge förväntas påverka marknaden under kommande kvartal. Privatiseringsplanen som lanserades under Q3 2023 utökas gradvis och initiala försäljningsutfall ligger över förväntan. Under 2023 avyttrades lägenheter till ett bokfört värde av 1,2 miljarder SEK, med en genomsnittlig avkastning om 2,8%. Det begränsade utbudet på platserna vi finns på, och den prisbild vi har, stödjer nivåerna som upprätts. Vi fortsätter också att uppgradera portföljen, leverera enligt vår hållbarhetsstrategi och stödja rimliga hyresnivåer för våra hyresgäster. Rimliga hyresnivåer fortsätter att vara en prioriterad fråga för oss på alla marknader.

Vid värderingstillfället omfattar portföljen förvaltningsfastigheter med 161 553 (160 003) bostäder fördelat över nio marknader.

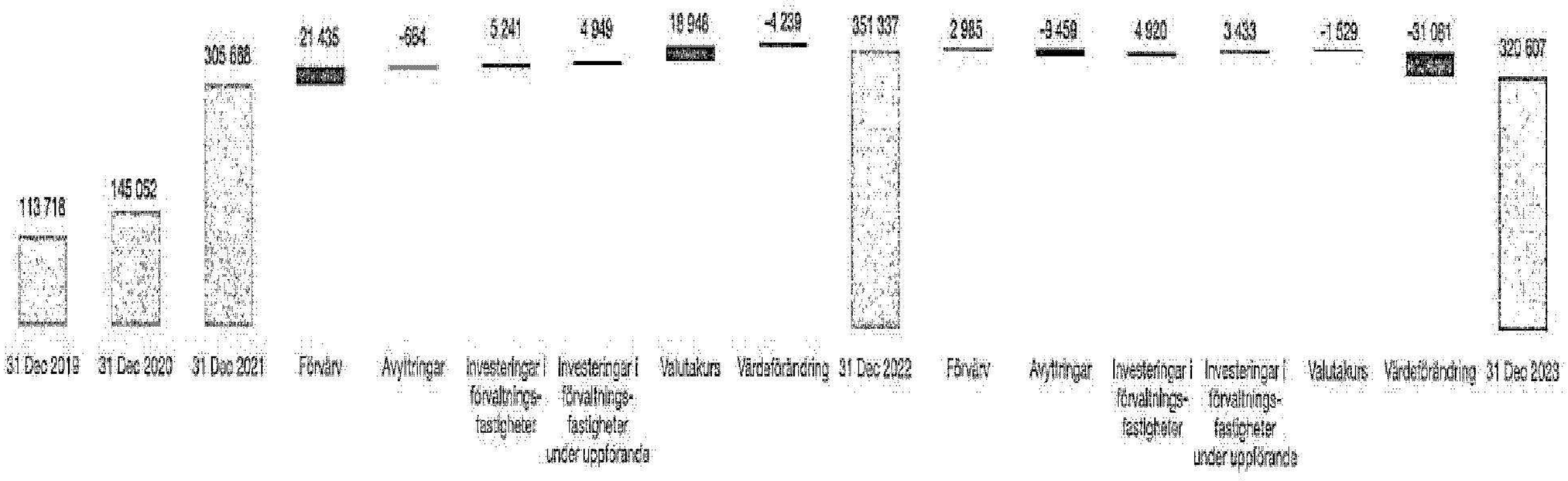
Oberoende externa värderare utför värderingen av Heimstaden Bostads portfölj. För mer information, se Not 3.1 på sida 58 i denna rapport.

Det verkliga värdet på fastigheterna minskade till 321 miljarder SEK, nedjustering från 351 miljarder SEK den 31 december 2022, främst genom en orealiserad räntenetto på 31,1 miljarder SEK, försäljningar på 9,2 miljarder SEK och en valutaförlust på 1,5 miljarder SEK, delvis uppvägt av investeringar i förvaltningsfastigheter på 8,4 miljarder SEK.

Justeringen av det verkliga värdet under Q4 2023 var främst drivet av negativa värderingsrörelser i Sverige och Tyskland, där avkastningsökningar (underbyggda av ett begränsat antal individuella jämförbara transaktioner) vägde tyngre än de positiva effekterna från hyreshöjningarna. I Norge ledde sjunkande priser på äganderätter till en försvagad värdering. Samtidigt har värdena i Danmark och Nederländerna stabiliserats då hyresprestationen och prisutvecklingen för äganderätter lindrat effekterna av ökade avkastningskrav. En stark hyresprestation i Tjeckien, Storbritannien och Polen påverkade värdena positivt.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Miljarder SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B49B5E5AC7A6638F6E0

202407150631

Överblick portfölj

Land	Verkligt värde, miljoner SEK	Bostäder	Verkligt värde/m², SEK	Bostadsyta, %	Hyresintäkter från reglerade marknader,[1] %
Sverige	89 781	46 572	26 944	90,1	100,0
Tyskland	79 404	29 713	89 760	91,0	100,0
Danmark	72 043	20 757	35 491	94,5	14,4
Nederländerna	27 336	13 296	25 737	99,1	57,6
Tjeckien	25 185	42 352	9 713	95,6	24,7
Norge	17 109	3 973	82 719	87,0	0,0
Storbritannien	4 305	949	55 648	98,4	0,0
Finland	3 628	3 164	19 466	95,8	0,0
Polen	1 815	777	42 876	89,3	0,0
Totalt	**320 607**	**161 553**	**27 660**	**92,5**	**57,2**

[1] Bostäder

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A66838F8E0

202407150663

Kapitalstruktur

Finansieringsöversikt

Heimstadens tillgångsbas utgörs främst av värdet på dess aktieinnehav i Heimstaden Bostad. Som ägare och förvaltare av Heimstaden Bostads fastighetsbestånd erhåller Heimstaden tillhörande intäkter i enlighet med rådande avtal. Historiskt sett har möjligheten att nyttja kapitalmarknadsfinansiering medfört flexibiliteten, möjliggjort finansiell backning i rollen som ägare och bidragit till en diversifierad kapitalstruktur. Heimstaden värnar om tillgången till kapitalmarknaderna men överväger inte att emittera nya obligationer, även vid förbättrade finansieringsvillkor, eftersom strategiska åtgärder är inriktade på att uppnå en mer optimerad kapitalstruktur med lägre skuldsättning och starkare kreditvärdighet..

Finansieringsstrategi

Heimstaden följer ett finansiellt ramverk som styrs av positionen i Heimstaden Bostad samt dess befintliga covenantavtal. Finansieringsmässigt arbetar vi aktivt för att med hjälp av tillgängliga finansieringskällor bygga upp en kassa som löpande kan tacka skuldförfall och refinansieringsbehov och på så sätt gradvis minska skuldsättningen samt stärka upp balansräkningen och bolagets kapitalstruktur.

Som en del av denna strategi avyttrade Heimstaden under Q4 den isländska fastighetsportföljen till Fredensborg och erhöll en initial betalning om 1,5 miljarder SEK, och resterande belopp vid fullbordad försäljning. Skulden för den isländska portföljen uppgick till 2,9 miljarder SEK vid slutet av Q3. Heimstaden har dessutom under kvartalet återköpt obligationer på den öppna marknaden som reducerat nominell utestående skuld med 695 miljoner SEK.

Heimstaden har framgångsrikt minskat sin totala skuldnivå under 2023 med 6,7 miljarder SEK, inklusive skulden relaterad till isländske beståndet, med stöd av inläkterna som erhölls från försäljningen av aktier i Heimstaden Bostad under Q1'23. Vi återbetalade det resterande beloppet av bryggfaciliteten som togs upp i samband med förvärvet av fastighetsportföljen från Akelius om 1,5 miljarder SEK, återbetalade det resterande utestående beloppet vid förfall av en SEK-obligation om 837,5 miljoner SEK och återköpte obligationer på sekundärmarknaden för en total köpeskilling om 1 617 miljoner SEK. De återstående inläktema kommer att användas för att hantera skulder och tacka kommande obligationsförfall.

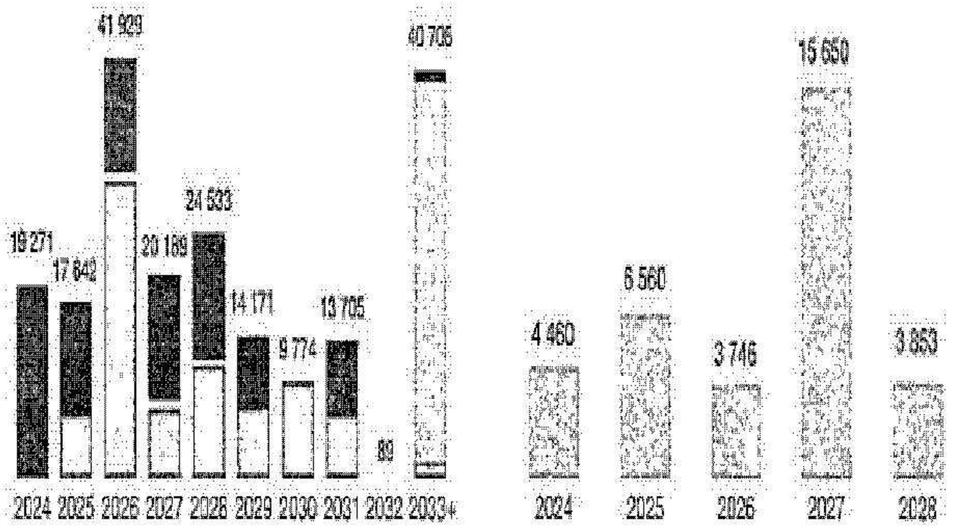
I slutet av perioden hade Heimstaden 9 968 miljoner SEK i senicra icke säkerställda obligationer och 7 374 miljoner SEK i hybridobligationer utestående noterade på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin.

Kreditbetyg

Heimstaden har ett kreditbetyg 'BB' med översyn för sänkning (Rating Watch Negative) av Fitch. Mer information om Heimstadens skuldinstrument och samt förstående finansiell information finns på sidorna 72–75.

Konsoliderad skuldstruktur och förfallaprofil

Miljoner SEK

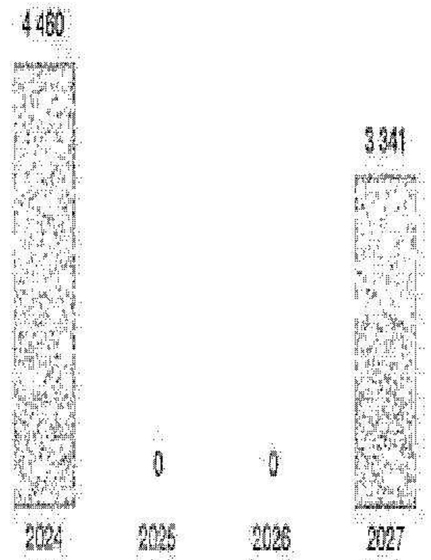


Konsoliderad inlösensdagar hybridobligationer

Miljoner SEK

Självständig inlösensdag hybridobligationer

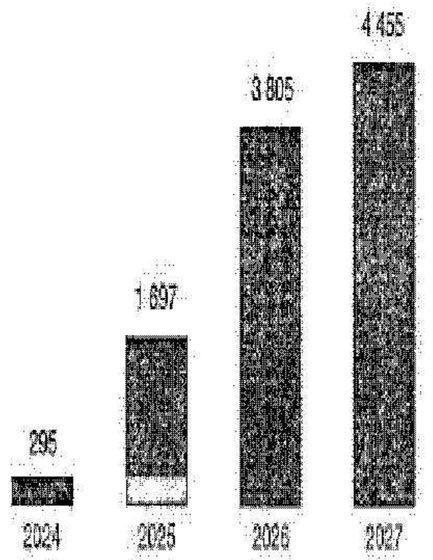
Miljoner SEK



Nettotillgång till utgivarens ägare uteslutande av respektive hybrid.

Självständig skuldstruktur och förfallaprofil

Miljoner SEK

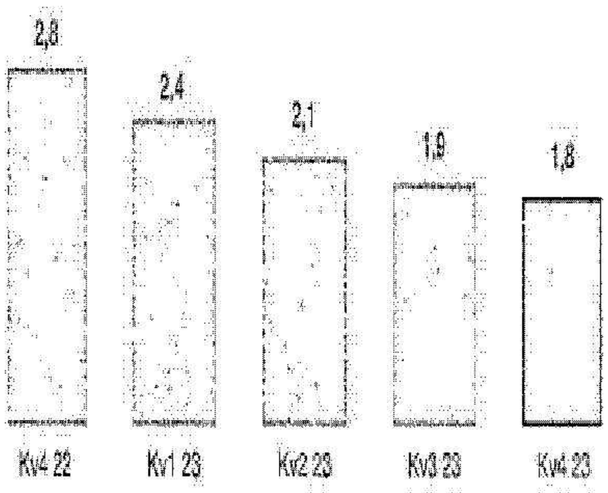


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA341505C54B4BB9E5AC7A66338F9E0

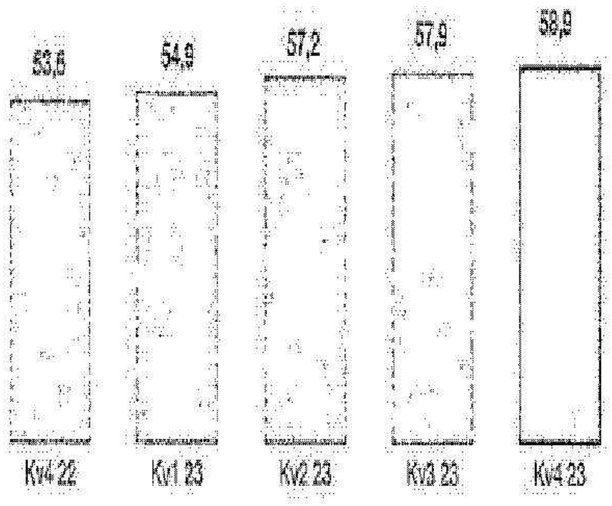
202407150633

Konsoliderade nyckeltal

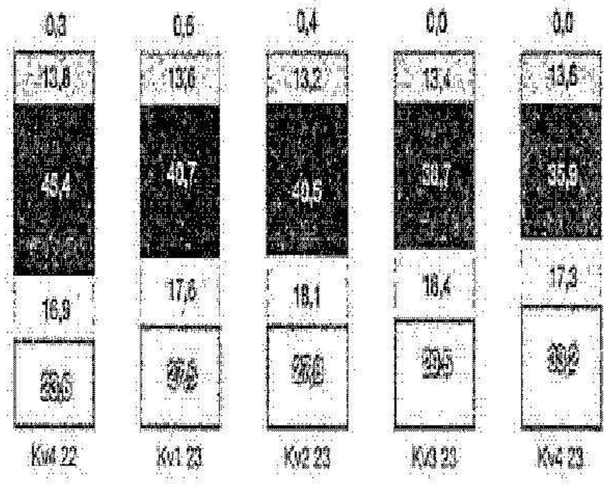
ICR
Multipel



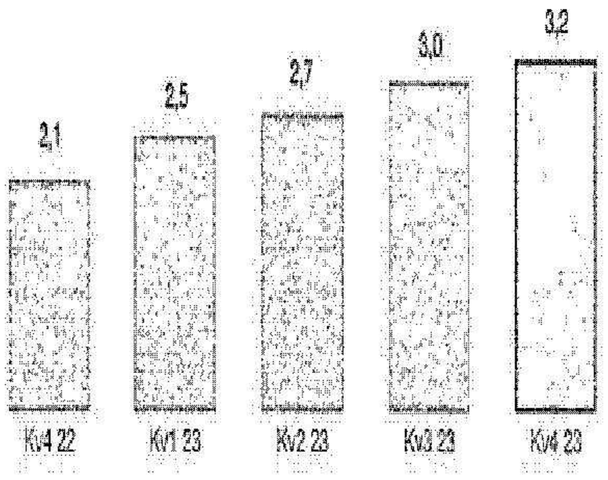
Nettobelåningsgrad (LTV)
%



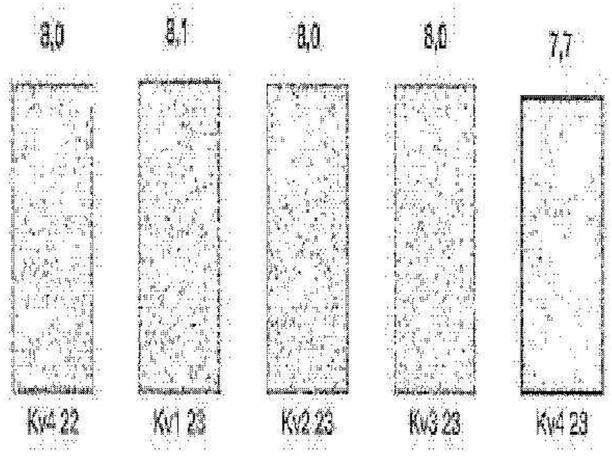
Finansieringsfördelning
%



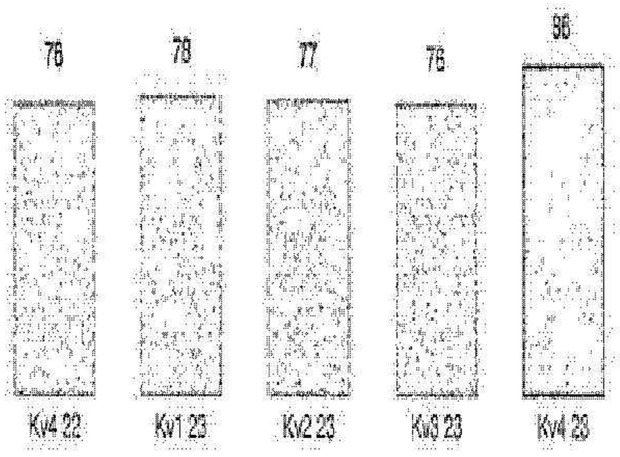
Genomsnittlig ränta
%



Genomsnittlig löptid – lån
År



Räntesäkring
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841506C54B69E5AC7A9638F6E01

202407150663 4

Miljömässig hållbarhet

Vi värdesätter miljömässig hållbarhet över hela vår värdekedja och sätter ambitiösa mål där vår påverkan är som störst. Solid rapportering är avgörande för att mäta våra framsteg, säkerställa efterlevnad med relevant lagstiftning och förordningar, samt för att vara transparenta i kommunikationen med våra intressenter. Vårt åtagande för miljömässig hållbarhet gynnar inte bara planeten, utan stödjer också vårt finansiella resultat genom årliga kostnadsbesparingar från energieffektiviserande åtgärder, tillgång till hållbarhetslänked finansiering och positiva intressentdialoger.

Höjdpunkter

-20%
Scope 1 & 2 intensitet (19 kg CO_2e per kvm)

-10%
Vetenskapligt baserat klimatmål, -42% till 2030 (% förändring av CO_2e-utsläpp jämfört med basår 2020, omräknat)

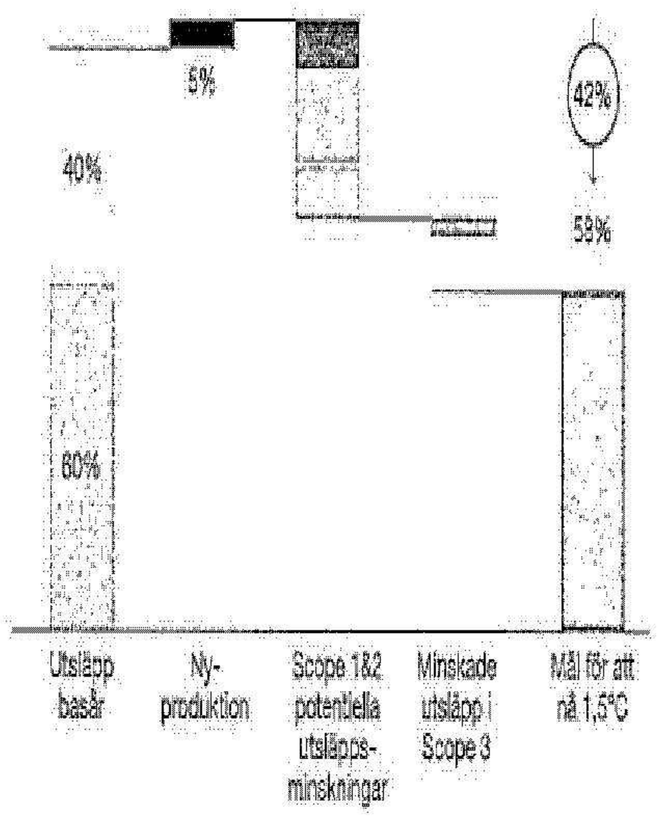
-8%
Energiintensitet (normalårs korrigerat) (135 kWh/per kvm)

EUR 700 miljoner
Totalt säkerställd hållbarhetslänkad finansiering

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

12%
Andel av leverantörer baserat på spend som har satt vetenskapsbaserade klimatmål (Science-Based Climate Target, Scope 3, Kategori 1)

Klimatmål



- Scope 1&2 utsläpp basår
- Scope 3, kat. 13 utsläpp basår
- Signerad nyproduktion
- Energileverantörernas förbättringar (scope 1&2)
  Ursprungsmärkt förnybar el
- Bränsleskifte
- Energieffektiviseringsåtgärder
  Energileverantörernas förbättringar (scope 3)
- Initiativ som minskar scope 3 utsläpp
- Mål för att nå 1,5°C

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84159D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150663S

Klimatstrategi

Som stort bostadsfastighetsbolag har vi ett särskilt ansvar att tackla klimatförändringarna, främst genom att minska våra utsläpp av växthusgaser (GHG), som uppstår från energianvändningen i våra fastigheter. Våra mål för minskade utsläpp och energianvändning, validerade av Science Based Targets initiative (SBTi) 2022, är i linje med Parisavtalets mål om att begränsa den globala temperaturökningen till 1,5°C och EU:s åtagande om klimatneutralitet till 2050.

Klimatfärdplan

För att nå våra ambitiösa mål har vi tagit fram en färdplan och avser investera cirka 7,7 miljarder SEK fram till 2030. Denna färdplan uppdaterades 2023 för att inkludera fastigheter förvärvade i december 2021 (se sida 144 för detaljer).

Våra primära strategier för att minska växthusgasutsläpp över samtliga scope-kategorier omfattar bränsleväxlingen, energieffektivisering och främjande av hållbara beteenden hos våra hyresgäster. En nyckelåtgärd är övergången till renare bränslen i Tjeckien, såsom att fasa ut fossilbaserad fjärrvärme till förmån för värmepumpar eller gå från trän kol till gas.

Dessa ansträngningar minskar inte bara växthusgasutsläppen utan ger också kostnadsbesparingar både för vår verksamhet och våra hyresgäster. Vi förväntar oss en årlig besparing på 450 miljoner SEK, vilket ger en potentiell investeringsavkastning på 6%.

Minskad energianvändning

Vi reducerar energianvändningen proaktivt och nådde vårt mål för 2023 om en 2% minskning av normalårskorrigerad energi per kvadratmeter i alla länder. Våra insatser omfattar isolering av vindsutrymmen och fasader, uppgradering av fönster samt optimering av värmesystem och ventilationsstyrning.

Under 2023 utvärderade vi olika potentiella energibesparande åtgärder för att identifiera de mest effektiva - vilka var:

- AI-styrningssystem
- Avluftning och filtrering av värmesystem
- Isolering av rör
- Hydraulisk balansering
- Övergång till LED-belysning
- Modernisering av undercentraler

Genom denna utvärdering såg vi stor potential att ytterligare öka antalet AI-styrningssystem och hydraulisk balansering i vår portfölj och planerar att implementera dessa under 2024.

Investeringar i förnybar energi

Vi har ett stort fokus på förnybar energi för att minska vårt koldioxidavtryck. Vi integrerar förnybar energiproduktion i alla nybyggnationer, utforskar geotermisk uppvärmning i tillgängliga regioner och installerar solpaneler på befintliga byggnader. År 2023 installerade vi 1 264 kWp i Danmark, Sverige och Polen samt investerade i uppvärmning i Finland.

ESG-bedrifter 2023

Vi är stolta över det ökande externa erkännandet för våra hållbarhetsinsatser. Under 2023 uppnådde vi en betydande förbättring i vår Morningstar Sustainalytics ESG Risk rating och gick från "Låg Risk" till den mer fördelaktiga kategorin "Försumbar Risk". Denna förändring återspeglar en stor förbättring med -4,3 poäng jämfört med 2022 och -10,3 poäng jämfört med 2020.

Våra framsteg inom ESG-området har också fått erkännande från Danske Bank Credit Research om fastighetsbolag. Vi höjde vår ESG-rapporteringspoäng från "Bra" till "Utmärkt". Detta erkännande härstammar från vårt åtagande att integrera långsiktiga miljöstrategier i vår verksamhet, liksom vår tydliga budgetallokering för investeringar i energieffektivitet.

Rapportering och Regleringar

EPBD

Vi bevakar noggrant föreslagna ändringar i EU:s direktiv om energiprestanda för byggnader (EPBD) och bedömer deras potentiella påverkan på vår verksamhet. Vi har kartlagt våra energideklarationer (EPC) i alla marknader och identifierat prioriterade tillgångar för hållbarhetsprojekt för att förbättra energideklarationerna.

CSRD och ESRS

Vi förbereder oss för Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) som blir gällande från räkenskapsåret 2024, tillsammans med European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Vi följer noga implementeringen i svensk lagstiftning.

CSDDD

Vi följer den rekommenderade processen för due diligence som rekommenderas av OECD och säkerställer vår beredskap inför den kommande Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD). Detta direktiv kräver att bolag identifierar, upphör, förebygger, mildrar och redovisar negativa effekter på mänskliga rättigheter och miljön både i sina verksamheter och värdekedja.

GRESB

Vi förbereder oss för att delta i Global Real Estate Sustainability Benchmark 2024 och har inrättat en intern arbetsgrupp för detta initiativ.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAA415D6C51B4B89E5AC7A6638F6E0

202407150663 6

Bedömning av klimatrisker

Effekterna av klimatförändringar påverkar redan områden där våra fastigheter finns, med ökade extrema väderhändelser såsom översvämningar och värmeböljor. Vi är beslutna att anpassa oss till dessa förändringar och förbereda oss för framtida klimatrelaterade risker.

År 2022 utvecklade vi en process för bedömning av klimatrisker och sårbarhet som omfattar tre steg: bedömning av fastighetsportföljens exponering, bedömning av sårbarhet på fastighetsnivå och genomförande av anpassningsåtgärder. År 2023 avslutade vi bedömningar av fastighetspåverkan för hela vår portfölj och identifierade översvämningar som den mest relevanta risken. Vårt mål är att genomföra sårbarhetsbedömningar för hela vår portfölj och genomföra lämpliga anpassningsåtgärder.

Vetenskapsbaserade mål för våra leverantörer

För att ytterligare stärka vårt åtagande mot klimatförändringarna uppmuntrar vi aktivt våra större leverantörer att anta vetenskapligt baserade mål och har som målsättning att 27% av våra leverantörer, baserat på inköpta varor och tjänster, ska ha vetenskapsbaserade mål senast 2027.

Bevarande av naturresurser och ekosystem

Klimatförändringar är en avgörande utmaning, men vår strategi sträcker sig bortom växthusgasutsläpp och energianvändning och omfattar också områden som resursförbrukning och biologisk mångfald.

Minskad vattenanvändning

Att minska vattenanvändningen är viktigt för planeten och är ett område vi kan ha stor påverkan på grund av våra hyresgästers betydande vattenanvändning. Även om vi har begränsad direkt kontroll, strävar vi efter att främja hållbara metoder bland våra hyresgäster och aktivt minska vattenförbrukningen genom att tillhandahålla vatteneffektiv utrustning.

Vi har satt ett mål att årligen minska vattenanvändningen med minst 1% per kvadratmeter och våra åtgärder inkluderar övervakning av vattensystem samt utbyte av kranar, blandare, toaletter och duschar under renoveringar.

Den totala vattenförbrukningen ökade med 16% från 2022 till 2023 på grund av bättre datakvalitet och inkludering av fler estimat för saknade värden i Danmark och Tyskland under 2023. Vi ligger dock i linje med vårt mål för 2030, vilket går att se på sida 142.

Under 2023 ersatte vi föråldrad vattenutrustning i ett stort norskt projekt, vilket resulterade i en nästan 10% minskad vattenförbrukning. I utvalda fastigheter i Sverige, Norge och Tjeckien har vi installerat smarta mätare för kontinuerlig övervakning av läckage för att snabbt upptäcka onormalt vattenanvändning.

Ersättning av ekosystem och främjande av biologisk mångfald

Friska ekosystem och biologisk mångfald är avgörande för en hållbar planet, men urbanisering utgör ett hot mot dem. I våra nyproduktioner strävar vi också att återskapa en motsvarande mängd ekosystemtjänster. Våra riktlinjer för ekosystem och hantering av biologisk mångfald implementeras i våra projekt.

I Sverige inkluderar vi gröna tak i många nyproduktioner, och vi planerar att uppföra orangeri, växthus och gårdar för att främja biologisk mångfald och välbefinnande för omgivningen.

I Tjeckien, Tyskland och Danmark förbättrar vi den biologiska mångfalden genom att installera gröna tak, sedumtak samt plantera vilda blommor och upplåta bikupor.

Ansvarsfull avfallshantering i våra fastigheter

Bättre avfallshantering är avgörande för att minska miljöpåverkan och prioriteras också av våra hyresgäster, vilket framgår i våra undersökningar. Våra nuvarande åtgärder adresserar väsentlig avfallsgenerering inom bygg, i bostadsområden och kontor. Nästa år kommer vi att färdigställa och implementera riktlinjer för avfallshantering för organisationen.

Vi ställer specifika krav för nyproduktioner och säkerställer att 70% av icke-farligt avfall förbereds för återanvändning, återvinning eller materialåtervinning. I befintliga fastigheter samarbetar vi aktivt med våra hyresgästerför att säkerställa god avfallspraxis, återvinning och tillgänglighet. Vi bevarar även befintliga fastigheter genom renoveringar och regelbundet underhåll, vilket ökar cirkulariteten genom att minska behovet av nybyggnationer genom vår långsiktiga strategi.

Group Director of Environmental Sustainability

För att ytterligare befästa vårt engagemang för en robust miljöpolicy och praxis skapade vi en koncernövergripande roll i november 2023. Vår Group Director of Environmental Sustainability ansvarar för vår miljöstrategi och förberedelserna för framtida regleringar och lagstiftning.

Hem för över 50 000 bin

I Ostrava, Tjeckien, har vi tre bikupor på våra fastighetstak. Dessa kupor är hem för över 50 000 bin och har särskilda sensorer som övervakar binas hälsa och aktivitet. Bina används för att öka områdets biologiska mångfald, med bonusen att de också producerar över 60 kg honung årligen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150663?

Sociala höjdpunkter

Vårt fundament är människor - våra uppskattade hyresgäster för vilka vi skapar Omtänksamma hem, våra engagerade anställda och de bostadsområden och samhällen som vi påverkar. Vår strategi för social hållbarhet bekräftar vår roll gentemot var och en av dessa målgrupper och främjar en säker och inkluderande miljö för alla.

2023 godkände styrelsen vår nya sociala färdplan, där vår strategi för social hållbarhet beskrivs i tre fokusområden.
Denna färdplan ökar effektiviteten och säkerställer ett samordnat och strategiskt tillvägagångssätt på samtliga marknader.

Anställda

Skapa en säker, inkluderande och inspirerande arbetsplats med lika möjligheter för alla anställda.

Förtroendebaserat ledarskap

Möjlighet att växa

Jämställdhet mellan könen

Hälsa och säkerhet

Mångfald, inkludering och tillhörighet

Hyresgäster

Skapa säkra och inkluderande hem och bostadsområden för våra hyresgäster.

Känsla av trygghet

Känsla av gemenskap

Ansvarsfull hyresvärd

Samhälle

Skapa ett säkert och inkluderande samhälle för alla.

Inkluderande bostäder

Inkluderande jobb

Inverkan bortom dagliga verksamheter genom partnerskap

Vår räckvidd

300 000
Hyresgäster

2 100
Anställda

4 767
Inkluderande bostäder

299
Inkluderande jobb

A Home for a Home

73 000
Barn

26
Länder

54
Program

340
Miljoner SEK i totalt stöd

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB415D5C54B49B9E5AC7A6639F5E0

202407150663S

Friendly Workplace

Våra anställda är avgörande för vår framgång och leverans av Friendly Homes till våra hyresgäster. Under 2023 fortsatte vi att accelerera våra insatser för mångfald, inkludering och jämställdhet genom att introducera ett mångfaldsråd. Vi bibehöll vårt åtagande kring anställdas engagemang och talangutveckling genom träning och ledarskapsprogram. Fortsatt optimering av arbetsprocesser krävde nedskärningar och kostnadseffektivitetsåtgärder, vilket understryk vikten av att chefer engagerar sig i sina team och är lyhörda för anställdas känsla och upplevelse av situationen.

Förbättring av anställdas upplevelse under 2023

Under året fortsatte vi att förbättra upplevelsen för våra anställda. Vi implementerade ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar för att lyssna på feedback och identifiera förbättringsområden. Vi satte ambitiösa mål om att vara topp 25% globalt inom huvudkategorierna Engagemang, Mångfald och Inkludering samt Hälsa och Välbefinnande för att säkerställa att vi upprätthåller vårt åtagande att vara ett Friendly Workplace.

Medarbetarmöjlighet och utvecklingsmöjligheter är viktigt för att vi ska vara fortsatt framgångsrika. Under 2023 förbättrade vi vår lärandeplattform för enklare åtkomst till innehåll och introducerade ett specialiserat introduktionsprogram inom fastighetsförvaltning och uthyrning. Vi lanserade också utbildningar om att hitta din nästa roll, ledarskap vid förändring och introducerade utbildning om hur man upptäcker och undviker mutor och korruption.

Vi stödjer våra ledare med redskap och kvartalsvisa Spotlight-nyhetsbrev som fokuserar på olika teman, tips och verktyg för deras dagliga ledarskap. Möten på landsnivå främjar samarbete och best practice-utbyte. Utvalda nya ledare medverkar i vårt program New@Leading.

Göra mångfald till en del av vårt DNA

Vi betraktar mångfald och inkludering som avgörande för att skapa ett Friendly Workplace och stimulera produktivitet, innovation och framgång i allmänhet. Vårt mål är att främja en inkluderande miljö som möjliggör att ett brett spektrum av människor kan blomstra, med stöd av konkreta åtgärder.

Med insikt om utmaningen med en relativt homogen chefsfördelning, etablerade vi ett mångfaldsråd år 2023 för att lyssna på olika röster inom bolaget och vidta meningsfulla åtgärder för att främja en känsla av tillhörighet. Dessutom har vi gjort vår rekryteringsprocess mer objektiv och bias-fri genom att tillämpa genom att tillämpa testverktyg för objektivitet och inkludera utbildning mot fördomar i våra ledarskapsprogram, särskilt när det gäller rekrytering.

Främja jämställdhet och könsfördelning

Med våra rötter i skandinaviska värderingar prioriterar vi jämställdhet. Vi arbetar konsekvent med jämställdhet mellan könen och strävar efter en balanserad representation av män och kvinnor samt lika ersättning för likvärdigt arbete i hela bolaget.

Genom att använda Mercer-plattformen genomför vi årligen en analys av lönegapet mellan könen i syfte att identifiera skillnader i ersättning mellan män och kvinnor i liknande roller. Resultaten finns tillgängliga i vår hållbarhetsrapport, sida 158, vilket ger oss möjlighet att fatta datadrivna beslut som främjar rättvisa och jämställdhet.

Vi uppmuntrar aktivt kvinnor att träda in i fastighetssektorn och inta ledande roller för att adressera branschens manliga dominans. I Tyskland och Tjeckien organiserade lokala organisationer karriär- och rekryteringsevenemang för unga kvinnor intresserade av fastigheter, vilket resulterade i att vissa deltagare tog anställning hos oss. På den internationella kvinnodagen arrangerade vi en panel för kvinnliga anställda för att ge karriärråd och diskutera utvecklingen inom bolaget, med några av våra starka kvinnliga ledare som talare.

Främjande av en säker arbetsmiljö

Inom fastighetssektorn är säkerhet av högsta prioritet. År 2023 höll Heimstaden Denmark en lyckad Säkerhetsdag med ett nytt digitalt verktyg för hantering av utrustning och säkerhet. Det omfattade inspektioner, produktrecensioner och bedömningar, följt av en årlig prisutdelning för att främja en säker arbetsplats genom gemensamt ansvar. Vänligen läs sida 156 i Hållbarhetsrapporten 2023 för resultat.

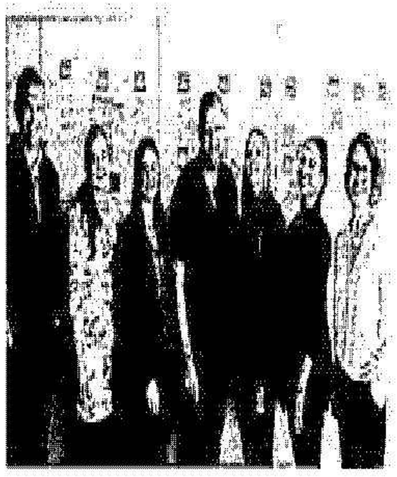
Mångfaldsråd

År 2023 etablerade vi ett mångfaldsråd för att uppmuntra nya perspektiv i koncernledningen och utmana hur vi arbetar med Mångfald, Inkludering och Tillhörighet (MIT). Mångfaldsrådet inkluderar sex anställda med olika bakgrunder som månatligen träffas för att diskutera och ge råd om åtgärder vi kan vidta för att skapa en mer inkluderande arbetsplats.

Sedan lanseringen i juni har rådet redan rekommenderat flera konkreta åtgärder som vi kommer att implementera under 2024.

Dessa inkluderar:

- Utveckla ett MIT-utbildningsprogram för alla anställda
- Lyfta MIT-frågor i vår företagskommunikation
- Öka vårt fokus på mental hälsa



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

2024071506639

Quality Living

Våra hyresgäster är hjärtat i vår mission. Vi är dedikerade att förenkla och förgylla hyresgästernas liv genom Friendly Homes, och det sker från första interaktion och slutar med en transparent utflyttningsprocess.

Röster från våra hyresgäster

Trots det makroekonomiska klimatet har vi kunnat upprätthålla goda kundresultat över merparten av våra marknader. Vi är särskilt stolta över våra fina resultat i Polen och Storbritannien år 2023, som också var första året vi genomförde undersökningar där.

I linje med vår nya sociala färdplan har vi satt ambitiösa mål för våra kundundersökningar. Dessa mål speglar vår ambition att skapa trygga och inkluderande hem och grannskap för våra hyresgäster.

Se resultaten för 2023 på sidan 166 i Hållbarhetsrapporten eller på vår webbplats.

Säkerhet och inkludering

Vi vet från kundundersökningar att säkerhet är ett av de viktigaste områdena våra hyresgäster samtliga länder. Därför arbetar vi aktivt för att säkerställa att våra fastigheter och omkringliggande områden ger våra hyresgästerna känsla av trygghet.

Genom att använda tillräcklig belysning runt entréer och omkringliggande områden, säkra förvaringsutrymmen och se till att dörrar och lås underhålls, skapar vi trygghet i och utanför våra fastigheter.

Inkludering av våra hyresgäster är ett annat viktigt område för oss. Genom våra bostäder gör vi plats för en mångfald av hyresgäster från alla delar av samhället. År 2023 genomförde vi flera aktiviteter som främjar inkludering, som Earners Dag i Norge, stöd för äldre i Tjeckien och ett nationellt partnerskap för ekonomisk inkludering i Nederländerna.

Innovation för att förgylla vardagslivet

Vi letar alltid efter sätt att utveckla och förnya våra tjänster i hopp om att förbättra livet för våra hyresgäster. År 2023 kunde vi lansera vår digitala plattform Heimstaden Property Platform i Tyskland. Liksom våra hyresgäster i Danmark, Norge och Nederländerna kan hyresgäster i Tyskland nu dra nytta av effektiva digitala tjänster och göra serviceförfrågningar online.

Heimmade är ett initiativ som uppmuntrar våra anställda till att dela med sig av idéer som kan förverkliga vår vision och stärka kundnöjdheten. Detta skapar innovation i vår kundresa och varje år väljer vi ut det bästa bidraget och implementerar det i vår verksamhet.

Finansiell inkludering

I Nederländerna har vi gått samman med ett nationellt offentligt-privat initiativ, Nederlandse Schuldhulproute (NSR), och genom det kunna kroka arm med andra företag och kommuner. Detta samarbete syftar till att främja ett ekonomiskt hälsosamt Nederländerna. Vi använder NSR för att proaktivt identifiera och hjälpa hyresgäster som står inför ekonomiska utmaningar genom att koppla dem till professionell rådgivning och resurser för att förbättra deras ekonomiska välbefinnande.

Studentsamarbete IKEA Sverige

Under 2023 genomförde vi ett pilotprojekt med IKEA Sverige i syfte att förbättra studentupplevelsen med Heimstaden. Att flytta hemifrån för första gången innebär många praktiska utmaningar, och vårt mål var att förenkla denna övergång samtidigt som vi också främjade funktionella och hållbara bostadslösningar. Genom förbetalda, anpassade heminredningspaket från IKEA och Heimstaden förenklade vi möbleringen av nya lägenheter och gjorde den mer kostnadseffektiv för studenterna. Vi utvärderar nu möjligheten att skala upp samarbetet till andra städer och marknader.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB415D6C54B46B9E5AC7A6638F6E0

202407150664O

Society Contribution

Som ett stort bostadsfastighetsbolag med verksamhet i nio länder, har vi stora möjligheter att påverka samhället. Det ligger i linje med vårt strategiska mål för samhällsbidrag, samt förväntningarna från våra intressenter, att vi bidrar till att skapa ett tryggt och inkluderande samhälle för alla.

För att nå våra mål samarbetar vi med lokala myndigheter och tredjepartsorganisationer.

Inkluderande bostäder

Ett tryggt hem är grunden för ett bra liv, och vi ser det som självklart att vi aktivt stödjer sårbara grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden. Under 2023 satte vi upp ett ambitiöst mål att ha 5000 inkluderande bostadskontrakt fram till 2026, och vid slutet av 2023 hade vi totalt 4767 inkluderande bostadskontrakt. Se sida 168 för ytterligare detaljer.

Inkluderande bostäder omfattar affordable housing-kontrakt och sociala kontrakt. 'Affordable housing' är kontrakt som regleras av myndigheterna och har båda en reglerad högsta hyresnivå och en reglerad högsta inkomstnivå för hyresgästerna. Sociala kontrakt fördelas i samverkan med tredjepartsorganisationer som är specifikt inriktade på att hjälpa sårbara grupper.

Sociala kontrakt är av naturen tidsbegränsade. Vårt mål är att de ska övergå till vanliga hyreskontrakt som ger långsiktig stabilitet. Genom detta mål arbetar vi för varaktig förändring där dessa hyresgästerna själva klarar sin bostadsförsörjning. Detta betyder också att vi behåller dem som hyresgäster och tredjepartsorganisationen kan stödja andra mer utsatta människor.

Inkluderande jobb

Att ha ett stabilt arbete är ytterligare ett område där vi ser att vi kan göra verklig skillnad. Under 2023 satte vi upp ett ambitiöst mål att erbjuda 240 inkluderande jobb fram till 2026. År 2023 erbjöd vi 299 inkluderande jobb, se sida 166 för ytterligare detaljer.

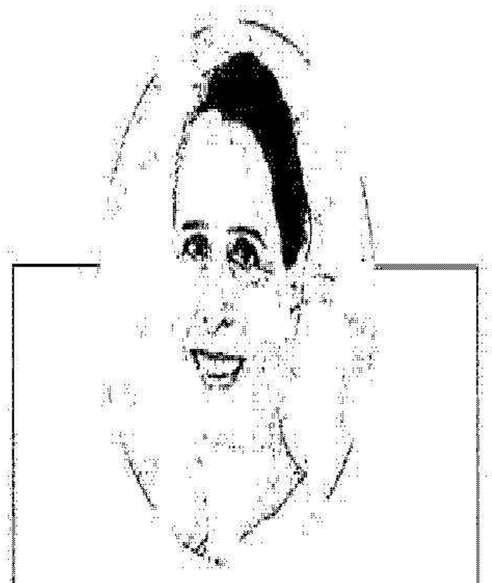
För att kunna mäta inkluderande jobb har vi definierat två grupper som står inför svårigheter att komma in på arbetsmarknaden; unga människor utan tidigare arbetslivserfarenhet och personer som stöter på fördomar i samhället som påverkar deras arbetsmöjligheter, exempelvis invandrare, långtidsarbetslösa eller personer med funktionsnedsättningar.

För att nå våra mål samarbetar vi med lokala kommuner och tredjepartsorganisationer.

Påverkan bortom den dagliga verksamheten

Även om vi kan uppnå mycket genom vår dagliga verksamhet, vill vi skapa ytterligare positiv påverkan genom partnerskap. Det möjliggör ett bredare engagemang i våra lokalsamhällen samt bidrar till att lindra några av samhällets största utmaningar bortom våra egna marknader.

Den lokala ledningsgruppen väljer partnerskap som är relevanta för deras lokala marknad, såsom idrottsklubbar för barn, härbärgen för hemlösa, stöd till flyktingar och stöd till ungdomar i familjehem.



Sociala kontrakt för ukrainska flyktingar

Som svar på kriget i Ukraina erbjöd vi 650 sociala kontrakt, samt ytterligare 200 vanliga kontrakt, för ukrainska flyktingar i Tjeckien. När de legala förhållandena ändrades stödde kontaktade vi proaktivt våra ukrainska kunder och erbjöd alternativa långsiktiga boendelösningar. Som ett resultat av detta valde 73% av de ukrainska flyktingarna att fortsätta hyra sin bostad av oss.

"Vi är glada att se att många av våra ukrainska hyresgäster har gått från sociala kontrakt till vanliga hyresavtal – ett avgörande steg för en framgångsrik integrering av flyktingar i det lokala samhället"

Anette Konar Riple,
Group Director for Social Sustainability

Nytt partnerskap med Stockholms Stadsmission

Under 2023 breddade vi våra social kontrakt genom ett partnerskap med Stockholms Stadsmission. Partnerskapet fokuserar på bostäder för personer som är eller riskerar att hamna i hemlöshet. Stockholms Stadsmission ansvarar för bostadsförmedling och personligt stöd, medan vi tillhandahåller bostäderna. Stödet hjälper hyresgästerna att bli självförsörjande, med målet att överta hyreskontrakten på egen hand.

"Hemlösheten i Sverige ökar varje år, och därför är vi glada att Heimstaden vill samarbeta med oss och bidra till en mer human bostadsmarknad på kort och lång sikt."

Tanja Köller,
Chef för Bostadsförmedlingen,
Stockholms Stadsmission

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA6415D6C54B46BE5AC7A6638F6E0

202407150664

A Home for a Home

Genom vårt partnerskap med SOS Barnbyar har vi nått ut till över 73 000 utsatta barn i 26 länder sedan samarbetet inleddes 2021.

Stödja en ny strategisk riktning

Genom vår globala portfölj har vi kunnat stödja SOS Barnbyars strategiska skifte till att förebygga familjeseparationer. Detta strategiska skifte tar ett helhetsgrepp för att adressera rotorsakerna till att barn inte kan bo kvar i sina familjer. SOS Barnbyar arbetar med familjestärkande åtgärder, med att utbilda lokalsamhällen kring barns rättigheter, och att skapa systemförändringar tillsammans med lokala myndigheter. Som betydelsefull partner kan vi bygga en programportfölj som stödjer detta strategiska skifte och på så sätt skapa mer långsiktiga effekter för barn.

Innovationsfrämjande

Genom A Home for a Home har vi kunnat stödja nya pilotprogram i Rwanda, Etiopien, Tanzania, Somalia och Ghana. Dessa program fokuserar på att återförena gatubarn med sina familjer, förhindra barnarbete och inför hållbar hydroponisk odling för att bekämpa livsmedelsbrist på grund av torka. Att stödja sådana pilotprogram är i linje med Heimstadens entreprenörsanda och uppmuntrar SOS att utmana sitt tankesätt. Dessa program har även potentiell att genomföras i andra länder och göra ännu större avtryck för utsatta barn.

Kampen mot barnarbete i Ghana

I Ghana finns det över 2,4 miljoner ekonomiskt aktiva barn. Barn tvingas ofta in i svåra arbetssituationer på grund av extrem fattigdom i deras familj. Med stöd från A Home for a Home har SOS Ghana startat ett pilotprogram som adresserar orsakerna till barnarbete och stödjer rehabiliteringen av dessa barn. Programmet samarbetar med polisen och andra aktörer för att skydda barn från barnarbete och ge dem tillgång till medicinsk vård, inklusive psykosociala stödsessioner och annat rehabiliteringsstöd. Programmet arbetar också med familjerna för att stödja dem att bli ekonomiskt oberoende, vilket förhindrar att barn behöver arbeta. Man samarbetar också med lokala myndigheter för att verka för bättre lagstiftning och genomförande.

Stödlägenheter i Oslo

I Norge kan socialtjänsten under vissa omständigheter separera barn från sina familjer och placera dem hos lämpliga vårdgivare. Ofta planeras besökstillfällen med föräldrarna för att minimera trauma och upprätthålla familjeband. Dessa besök sker vanligtvis på olämpliga platser såsom socialtjänstens kontor eller livliga kaféer, vilket orsakar oro. Som svar på detta samarbetade vi med SOS och lokala socialtjänstkontor i Oslo för att tillhandahålla med Heimstaden-lägenheter för denna typ av besök. Våra utrymmen är välutrustade med kök, möblerat vardagsrum, sovrum och leksaker, vilket erbjuder barnen en bekväm och normal familjeupplevelse, vilket leder till fler positiva besök. Initiativet startade som ett pilotprojekt 2022, och detta unika program har under 2023 visat sig vara framgångsrikt, vilket bevisar modellen. Socialtjänsten planerar att överta hyran och kostnaderna i mitten av 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4BB9E5AC7A6638F6E0

2024071506642

Bolagsstyrningsrapport

God bolagsstyrning är central i Heimstadens kultur och skapar förtroende från aktieägare, hyresgäster, anställda och samhället vi verkar i. Bolagsstyrningsmodellen stödjer styrelsen och koncernledningen för att säkerställa bolagets hållbara framgång genom effektiv daglig förvaltning.

Mandatet från aktieägarna är att generera en hög och långsiktigt stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning med en tydlig ansvarsfördelning mellan aktieägare, styrelse och koncernledning.

Regler och föreskrifter

Som svenskt publikt aktiebolag med företags- och hybridobligationer noterade på Nasdaq Stockholm och preferensaktier listade på Nasdaq First North Growth Market, omfattas bolaget av flertalet regler och föreskrifter.

Bolagsstyrningens ramverket omfattar följande:

- Den svenska aktiebolagslagen
- Den svenska årsredovisningslagen
- Bolagsordningen för bolaget
- Direktiv från bolagsstämman
- Svensk kod för bolagsstyrning, "Koden"
- Andra svenska och utländska lagar och föreskrifter, vid behov

Bolaget är en industriell investerare i Heimstaden Bostad och fungerar som förvaltare för Heimstaden Bostads portfölj enligt följande kontraktsramverk:

Aktieägaravtal

- Förvaltningsavtal
- Viktigt policyramverk

Heimstaden har beslutat att följa de delar av koden som styrelsen anser vara relevanta för bolaget i förhållande till dess verksamhet och ägarstruktur. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden. Avvikelser från koden återges på sida 30.

Aktiestruktur och ägare

Enligt Bolagsordningen måste aktiekapitalet vara minst 50 000 000 SEK och högst 240 000 000 SEK. Per den 31 december 2022 uppgick aktiekapitalet till 95 316 875 SEK fördelat på 190 633 750 aktier (varav 132 940 000 stamaktier och 58 693 750 preferensaktier) med ett kvotvärde om 0,5 SEK per aktie. Stamaktierna ger rätt till 10 röster per aktie och preferensaktierna ger rätt till 1 röst per aktie vid bolagsstämmor i bolaget.

Bolagets preferensaktier är noterade på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnet HEIM PREF. Alla stamaktier i bolaget ägs av bolagets största aktieägare, Fredensborg AS, som i sin tur kontrolleras av Ivar och Ninja Tollefsen med cirka 94% av aktierna och 97% av rösterna. Ivar och Ninja Tollefsen kontrollerar därmed cirka 71% av aktiekapitalet och 86% av rösterna i bolaget.

Partnerskap med Allianz

Allianz har saminvesterat över 15 miljarder SEK (cirka 1,4 miljarder EUR) tillsammans med Heimstaden Bostad, vilket omfattar delar av Heimstaden Bostads svenska och tyska portföljer.

Nyemissioner 2023

Bolaget emitterade inte några aktier under 2023.

Ordinarie bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i centrala frågor, inklusive godkännande av årsredovisningen, fördelning av bolagets vinst, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD, val av styrelseledamöter och revisorer samt arvoden till styrelseledamöter och revisorer. Den ordinarie bolagsstämman ska hållas inom sex månader från slutet av varje räkenskapsår. I tillägg till ordinarie bolagsstämma kan extra bolagsstämmor sammankallas.

Enligt bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämman ske genom införande av annons i Post- och Inrikes Tidningar samt genom publicering av kallelsen på bolagets webbplats. Bolaget ska även införa en annons i Svenska Dagbladet om att kallelse till stämman har utfärdats. Aktieägare som vill närvara vid bolagsstämman måste kunna styrka sitt aktieinnehav genom aktuell utskrift eller annan återgivning av hela aktieboken minst sex bankdagar före bolagsstämma n och måste meddela bolaget sin avsikt att delta senast det datum som anges i kallelsen. Aktieägare som önskar få en fråga behandlad vid bolagsstämma n, måste begära detta av styrelsen skriftligen. Frågan ska behandlas vid ordinarie bolagsstämma om begäran har inkommit till styrelsen senast en vecka före den tidigaste dagen då, enligt aktiebolagslagen, kallelsen kan utfärdas, eller efter det datumet, dock i tillräckligt god tid för att frågan ska kunna inkluderas i kallelsen.

Kallelser, kommuniké er och protokoll samt andra material associerade med bolagsstämmor hålls tillgängliga på bolagets webbplats https://corporate.heimstaden.com/.

Bolagsstämma 2023

Bolagsstämman 2023 ägde rum i bolagets lokaler på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö den 30 mars 2023. Vid stämman närvarade 100% av stamaktiernas ägare och 2,8% av preferensaktiernas ägare, vilket motsvarade 70,15% av det totala aktiekapitalet och 95,87% av det totala antalet röster.

Bland annat beslutade bolagsstämman 2023:

- Godkännande av årsredovisning
- Beslutade om att bolagets vinst ska disponeras i enlighet med förslaget
- Beviljade styrelse och VD ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022
- Omval av styrelseledamöterna Ivar Tollefsen, John Giverholt, Vibeke Krag och Fredrik Reinfeldt
- Omvalde styrelsens ordförande Casper von Koskull
- Omval av EY som revisor
- Godkände den föreslagna ersättningen för styrelsen och revisor

Valberedning

Eftersom samtliga stamaktier i bolaget ägs av bolagets största aktieägare, Fredensborg AS, har Heimstadens aktieägare inte inrättat någon valberedning.

Styrelsen

Styrelsen är bolagets näst högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Styrelsens arbetsordning reglerar arbetsfördelningen inom styrelsen.

Styrelsen består för närvarande av fyra ledamöter* som utses av bolagsstämman för perioden fram till nästa ordinarie bolags-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A9613BF6E0

202407150664

stämma. Det finns inga suppleanter i styrelsen. Styrelsen uppfyller Kodens krav angående styrelseledamöternas oberoende, både i förhållande till bolaget och dess största aktieägare.

Den nuvarande könsfördelningen är 25% kvinnor och 75% män*. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Hemstadens verksamhet drivs i bolagets och aktieägarnas intresse. Enligt aktiebolagslagen har styrelsen det övergripande ansvaret för bolagets organisation och ledning samt för att säkerställa tillfredsställande kontroll av bokföring, kapitalförvaltning, finansiella förhållanden och att bevaka det långsiktigt hållbara värdeskapandet och bolagets påverkan på ekonomin, miljön och människor. Styrelsen fattar beslut i frågor som för bolagets övergripande strategi och policys samt viktiga ärenden.

Andra uppgifter som faller under styrelsens ansvar inkluderar:

- Kontinuerlig uppföljning och bedömning av den finansiella ställningen och affärsutvecklingen
- Kontinuerlig utvärdering av den verkställande ledningen, inklusive VD
- Säkerställa att det finns tillfredsställande kontroll av efterlevnad av lagar och förordningar, samt kontinuerlig utvärdering av interna kontroll- och riskhanteringssystem
- Säkerställa att extern kommunikation präglas av öppenhet och att den är korrekt, pålitlig och relevant

* *Styrelseledamot Vibeke Krag avgick den 31 december 2023*

Styrelsens arbete följer en årlig plan. Under 2023 höll styrelsen 10 möten. De relevanta befattningshavarna hos förvaltaren och styrelsens sekreterare deltar i styrelsemötena. VD och andra ledande befattningshavare presenterar den operativa och finansiella utvecklingen vid ordinarie styrelsemöten. Styrelsen genomför genomgångar med revisorn, där revisorns rapporter behandlas. Revisorn håller också möten med styrelsen utan att ledningen närvarar. VD och andra verkställande chefer presenterar den operativa och ekonomiska utvecklingen vid ordinarie styrelsemöten. Styrelsen genomför granskningar med revisorn, där revisorns rapporter behandlas. Revisorn har också möten med styrelsen där ledningen inte närvarar.

Ordföranden leder styrelsens arbete och har regelbunden kontakt med VD för att kontinuerligt följa bolagets verksamhet och utveckling. Ordföranden rådfrågar VD:n i strategiska frågor och förmedlar aktieägarnas synpunkter till styrelsen.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens ordförande är ansvarig för att utvärdera styrelsens arbete, inklusive insatserna från dess enskilda medlemmar. Detta uppnås genom en årlig, strukturerad utvärdering. Denne skickas årligen ut från ledningen, den är anonym, och resultaten diskuteras på ett styrelsemöte som ett separat ärende. Från 2024 kommer den vara en del av vår styrelseportal för att få mer kontinuitet och för att enklare mäta förbättringsområden och åtgärder.

Arvode till styrelseledamöter och ledningsgrupp

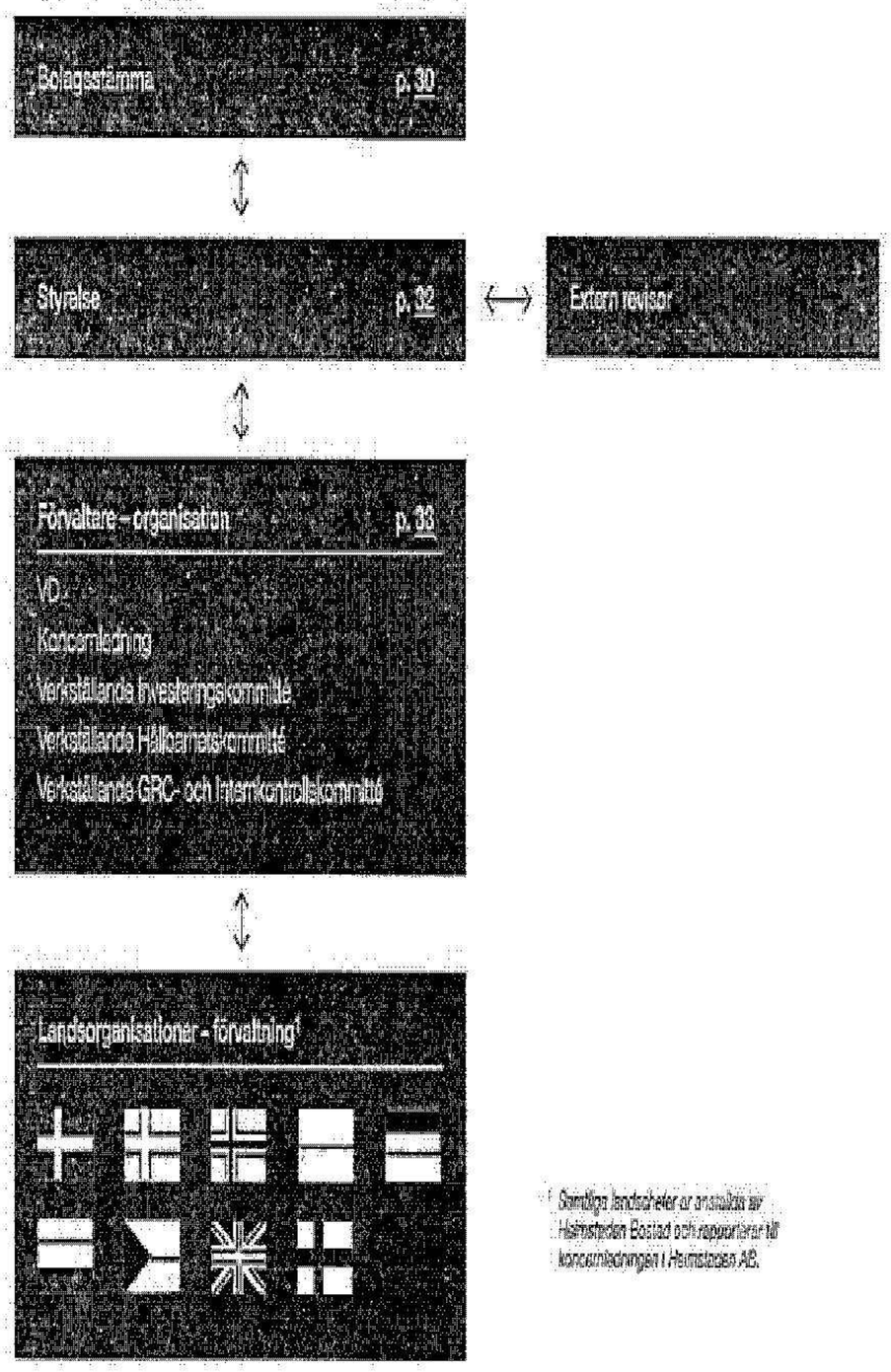
Bolagsstämman fastställer arvodet för styrelsens ledamöter och beslutar hur arvodena ska fördelas mellan ledamöterna och styrelsens kommittéer. De oberoende styrelseledamöterna ersätts enligt följande; Vibeke Krag erhåller SEK 400 000 och Fredrik Reinfeldt erhåller SEK 300 000 respektive.

Sammansättning och mångfald

Styrelsen ska bestå av en välbalanserad mix av individer med de nödvändiga kunskaperna, expertisen, bakgrund, kön, ålder samt oberoende från bolaget och dess huvudägare, för att säkerställa att bolaget uppnår sina strategiska mål på ett ansvarsfullt och framgångsrikt vis. Hemstaden Bostad arbetar för att uppnå en balanserad mångfaldsmix och år 2023 bestod styrelsen av 25% kvinnor och 75% män.

Bolagsstyrningsstruktur

Hemstaden Bostads verksamhet leds, kontrolleras och följs upp i enlighet med aktieägaravtalet, koncernledningsavtalet, landsförvaltningsavtalet samt policyer och interna ramverk fastställda av styrelsen och förvaltaren.



[1] *Samtliga landschefer är anställda av Hemstaden Bostad och rapporterar till koncernledningen i Hemstaden AB.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB4155D6C54B4BB9E5AC7A9638FGE0

202407150644

Vidare säkerställer styrelsen fokus på mångfald i sin verksamhet genom Förvaltaren. Mångfald omfattas av vår uppförandekod och vår manual för personal och kultur. Det är ett fokusområde inom rekrytering, jämlik lön, rapportering och är en av byggstenarna i vårt ramverk för "Friendly Workplace", vilket formar vår företagskultur. År 2023 bildades ett mångfaldsråd genom anställningsenkäter för att regelbundet ge insikter och föreslå förbättringar utöver perspektiven från ledningsmöten och styrelserum. Mångfald ingår också i den månatliga Peakon-enkäten om anställdas engagemang och välbefinnande.

Styrelsens oberoende

Heimstaden följer svensk kod för bolagsstyrning (Koden) angående kravet att majoriteten av styrelseledamöterna valda av bolagsstämman, måste vara oberoende i förhållande till Heimstaden och dess verkställande ledning. Minst två av dessa är också oberoende i förhållande till Heimstadens huvudägare.

Avvikelser från Koden

Heimstaden följer reglerna i Koden, med undantag för det som beskrivs nedan. Bolaget avviker från reglerna 1.4 i Koden eftersom bolaget hade inte offentligt tillkännagett datumet för bolagsstämman vid tidpunkten för publiceringen av bolagets Q3 rapport.

Bolaget avviker från reglerna 1.2, 1.3, 2.1–2.7, 4.6 och 8.1 i Koden eftersom ingen nomineringskommitté tillsatts. Eftersom Fredensborg AS kontrollerar 98% av rösterna i bolaget och därför kan utse alla styrelseledamöter i bolaget, anser Heimstaden att en nomineringskommitté är överflödig och tyller ingen praktisk funktion. Alla ansvarsområden som normalt tillkommer en nomineringskommitté, och som inte gäller utnämning av styrelseledamöter och extern revisor, hanteras av styrelsen som helhet.

Bolaget avviker från reglerna i 9.1–9.9 i Koden eftersom ingen ersättningskommitté har inrättats och inga formella riktlinjer för ersättningar tillämpas av bolaget. Eftersom alla styrelseledamöter utnämns av Fredensborg AS, via dess kontroll av cirka 98% av rösterna i bolaget, har Fredensborg AS därigenom en indirekt kontroll över ersättningen till ledande befattningshavare i bolaget, anser bolaget att en ersättningskommitté är onödig.

Styrelsen har bedömt att bolaget för närvarande inte behöver en formaliserad internrevision utöver de befintliga processerna och funktionerna för intern styrning och kontroll. Uppföljning utförs av styrelsen och verkställande ledning, och kontrollnivån bedöms för närvarande möta bolagets behov. En årlig bedömning görs av om en intern revisionsfunktion anses nödvändig för att upprätthålle en god kontroll inom bolaget.

Extern revisor

Revisorn utses vid den ordinarie bolagsstämman baserat på förslag från styrelsen. Vid bolagsstämman 2023 valdes revisionsfirman EY för perioden fram till och med bolagsstämman 2024, med auktoriserade revisor Jonas Svensson som huvudrevisor.

Ersättning till revisor

Miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	29	28
Revisionsrelaterade arbeten utöver revisionsuppdraget	3	3
Övriga uppdrag	-	1
Totalt	32	32

Verkställande ledning

Heimstadens verkställande ledning består av 13 personer, som illustreras på sidan 33. VD:s ansvarsområden regleras av en

Höjdpunkter från styrelsens agenda 2023

Första kvartalet

- Godkännande av års-, hållbarhets- och bolagsstyrningsrapport för 2022
- Möte med externa revisorer
- Granskning av finans-, rating-, marknads- och investeringsstrategi, samt ansvarshantering
- Kungörelse för årsstämma
- Konstituerande möte med ny styrelse

Andra kvartalet

- Godkännande av delårsrapport Q1
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Analys av mediarapportering

Tredje kvartalet

- Godkännande av delårsrapport Q2
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Uppdaterad bolagsstrategi
- Finansiell kovenant-rapportering
- Orientering om likviditet och skuldförvaltning
- Godkännande av anbud om uppköp

Fjärde kvartalet

- Godkännande av delårsrapport Q3
- Marknadsuppdatering och granskning av finans och förvaltning
- Kvartalsvis översyn av skuldhantering och kovenantrapportering
- Orientering om mediarapportering
- Godkännande av budgeten för 2024
- Godkännande om avyttring av Heimstaden Island till aktieägare Fredensborg

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B8E5AC7A6638F6E0

2024071506645

skriftlig instruktion som definierar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och VD.

VD rapporterar till styrelsen och presenterar en särskild rapport vid varje kvartalsvisa styrelsemöte, inklusive information om hur verksamheten utvecklas baserat på de beslut som fattats av styrelsen, säkerställer bolagets strategiska och operativa utveckling samt säkerställande av prestation.

Bolaget har organiserat sin verksamhet med en verkställande ledning för att följa sina kärnverksamheter och därigenom möjliggöra för bolaget att uppfylla sina åtaganden och omfattningen av tjänster enligt förvaltningsavtalet.

För att säkerställa bolagets fortsatta framgång har den verkställande ledningen organiserat sitt arbete med olika verkställande kommittéer, för närvarande följande:

Verkställande Investeringskommitté

Denna kommitté består av ledande befattningshavare och leds av styrelseledamoten John Giverholt. Kommittén är ansvarig för att granska och besluta om alla fastighetsaffärer, med stöd av relevanta investeringsteam, och säkerställa attraktiv affärsstruktur och solid kreditbedömning. Kommittén beslutar om diskretionär godkännande av fastighetsaffärer under 500 miljoner SEK, beslut att rekommendera affärer över 500 miljoner SEK till Helmstaden Bostads styrelse och beslut att rekommendera inträden på nya marknader i enlighet med aktieägaravtalet.

Verkställande Hållbarhetskommitté

Chief Sustainability Officer är ordförande för denna kommitté och ansvarar för att utveckla bolagets hållbarhetsstrategi och säkerställa genomförandet i alla områden inom bolaget. För att säkerställa bolagets bästa intresse, beslutar kommittén om ärenden som ska presenteras för styrelsen. Ärenden av stor betydelse eller av betydelse för principfrågor av gemensamt intresse för flera avdelningar, hållbarhetsrelaterade policys och ställningstaganden samt KPIer och mål för bolaget.

Verkställande GRC- och Internkontrollskommitté

Den verkställande GRC- och internkontrollskommitten är en koncernövergripande kommitté som hanterar alla typer av styrningsrisker och efterlevnadsfrågor för att utvärdera vår verksamhet ur ett omfattande GRC- och internkontrollperspektiv. Kommittén har i uppdrag att organisera styrning, risk och efterlevnad och samordning inom ledningen, utvärdera styrning, risk och efterlevnad samt internkontrollfrågor inom Helmstaden, stödja ledningen i att införliva risköverväganden i alla större beslutsprocesser och säkerställa att ramverket för GRC- och internkontroll.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C5486B9E5AC7A562A8F6E0

202407150664

Styrelse

	Ivar Tollefsen Styrelseordförande	John Giverholt Styrelseledamot	Vibeke Krag Styrelseledamot	Fredrik Reinfeldt Styrelseledamot
I ledningsgruppen sedan	2021	2019	2021[1]	2023
Född	1951	1962	1962	1965
Nationalitet	Norsk	Norsk	Dansk	Svensk
Utbildning		Kandidatexamen, University of Manchester, Mastersexamen i finansiering och revision, NHH Norges Handelshøyskole	Master i juridik, Köpenhamns Universitet	Civilekonom, Företagsekonomiska institutionen, Stockholms Universitet
Övriga uppdrag	Styrelseordförande i Fredensborg AS	Styrelseledamot i Fredensborg AS.	Styrelseledamot i ATP, Gjensidige Forsikring ASA, Nykredit A/S och danska Konkurrens och Konsumentmyndigheten	Styrelseordförande för Vasita, Centrum för AMF och Dagvrått Sverige, Ordförande för Svenska Fotbollförbundet.
Tidigare erfarenhet	Grundare och majoritetsägare i Fredensborg AS. Genom sin kontroll över Fredensborg AS kontrollerar Ivar i praktiken över 71% av rösterna i Hemstaden. Utöver sin kontrollandel anses Ivar även vara av stor betydelse för Hemstaden. Bostad på grund av sitt omfattande personliga kontaktnät och värdefulla affärsrelationer.	Omfattande erfarenhet av kapitalmarknaderna som CFO för DNB och VD för Ferd. Tidigare styrelseledamot i Telenor, Kongsberg Gruppen, Gjensidige Forsikring och Statoil Sokal.	Lång erfarenhet av internationella ledarskap, portföljförvaltning, juridik och företagsledning från en operativ roll inom finansiella tjänster.	Före detta svensk statsminister och partiledare för Nya Moderaterna. Rådgivare åt Nordic Capital och Bank of America Merrill Lynch samt styrelseordförande för Extractive Industries Transparency Initiative.
Oberoende från bolaget	Nej.	Ja.	Ja.	Ja.
Oberoende från huvudägare	Nej. Indirekt huvudägare i Hemstaden Bostad AB.	Nej. Sitter i ledningsställning i två bolagets största aktieägare genom sin relation med huvudägaren Fredensborg AS.	Ja.	Ja.
Eget och närståendes aktieinnehav under 2023		-	-	-
Närvaro på styrelsemöten	10 of 10	10 of 10	10 of 10	10 of 10

[1] Avgick per den 31 december 2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA641SD6C54B4B8E5AC7A6638F6E0

202407150664?

Ledande befattningshavare

Helge Krogsbøl
CEO

Anställd sedan år	2018
Född / Nationalitet	1968 / Norsk
Utbildning	Marknadsföringsskolen, Oslo
Tidigare erfarenhet	Helge har omfattande erfarenhet från ledande befattningar som SVP inom Pernod AB, VD på Berelaw Thon Hotels, styrelseledamot i RoomRoom och som VD för First Hotels.

Christian Fladeland
Deputy CEO & Chief Investment Officer

Anställd sedan år	2019
Född / Nationalitet	1966 / Dansk
Utbildning	Ekonom magisterexamen, Köpenhamns Universitet
Tidigare erfarenhet	Christian har omfattande erfarenhet från fastighetsinvesteringar från en befattning som Partner på Colliers International Danmark.

Thomas Alexander Hansen
Chief Finance Officer

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

Eddo Rats
Chief Operating Officer

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

Katarina Skalare
Chief Sustainability Officer

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

Suzanna Malmgren
Chief People and Culture Officer

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

Steen Lonberg Jørgensen
Head of Capital Raising & Client Relations

Anställd sedan år	2022
Född / Nationalitet	1970 / Dansk
Utbildning	Mastersexamen i ekonomi, Kobenhamns Universitet, MBA-examen i företagsekonomi, NYU
Tidigare erfarenhet	Steen har omfattande erfarenhet av kapitalanskaffning och investeringar från ledande befattningar på Copenhagen Infrastructure Partners (CIP), Nordea och Dansk Kapitalanlæg.

Paul Spina
Chief Asset Management and Development Officer

Anställd sedan år	2020
Född / Nationalitet	1987 / Amerikansk
Utbildning	BA Ekonomi, Fordham University
Tidigare erfarenhet	Paul har erhållit sin erfarenhet från WeWork där han hade en befattning som projektchef på WeWork International och utvecklingschef, Tri-State.

Christian Vammervold Dreyer
Chief Corporate Communications Officer

Anställd sedan år	2022
Född / Nationalitet	1974 / Norsk
Utbildning	Ekonomi och fastigheter, Handelshøyskolen BI
Tidigare erfarenhet	Christian har erfarenhet av fastighetsrelaterade från ledande befattningar på Real Estate Norway, Eie Eiendomsmegling, Norwegian Realtor Association och National Federation of Hoteo Owners.

Rodin Lie
Chief Technology Officer

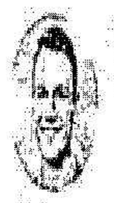
Anställd sedan år	2020
Född / Nationalitet	1974 / Norsk
Utbildning	Datavetenskap och psykologi, Universitetet i Bergen, Offiersskolen, Norges kustartille
Tidigare erfarenhet	Rodin har en stark bakgrund inom teknik och innovation och tidigare befattningar som CDO på Sellner, CDO på Innovation Norway och CTO inom NOS Clearing.

Kristian Berentsen
Chief Legal Officer

Anställd sedan år	2020
Född / Nationalitet	1982 / Norsk
Utbildning	Juristexamen, Oslo Universitet
Tidigare erfarenhet	Kristian har lång erfarenhet av fastigheter, fusioner och förvärv samt finansiering från en position som Chief Legal Officer i Addisen Group och Corporate Council på Entra.

Karmen Mandic
Chief Brand and Marketing Communications Officer, Group Director Customer Care

Anställd sedan år	2015
Född / Nationalitet	1971 / Svensk
Utbildning	BSc Företagsekonomen, Lunds Universitet
Tidigare erfarenhet	Karmen har en betydlig internationell erfarenhet av att arbeta med ledande globala varumärken inom Fintech, Telekom, IT och Food Processing. Hon har tidigare varit Head of Global Brand Licensing Partnerships på Sony Mobile Communications, Global Marketing Director på OatlyFood Group och Head of Marketing på Fresco.



Nikolaj Degn Brammer
Chief Business Development Officer

Anställd sedan år	2021
Född / Nationalitet	1992 / Dansk
Utbildning	BSc International affärsverksamhet, Köpenhamns Handelshögskola, MSc Internationell finans, HEC Paris
Tidigare erfarenhet	Nikolaj leder affärsutvecklingsteamet och har en bakgrund inom företagstransformation, private equity och strategi från Bain and Company, Goldman Sachs och Maersk.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84-15D6C54B-48B9E5AC7A6638F6E0

2024071506648

Styrning, risk och regelefterlevnad

Heimstaden åtar sig hög standard inom bolagsstyrning, riskhantering och efterlevnad. Vår centraliserade Governance, Risk, and Compliance-funktion (GRC) utvecklar och övervakar bolagets policyramverk samt risk- och efterlevnadsverktyg.

GRC-funktionen är ansvarig för följande:

- Utveckling, implementering och ägandeskap av uppförandekoden på uppdrag av styrelsen
- Etablering, implementering och uppföljning av en gemensam och förenklad koncernpolicyram för bolaget
- Planering, genomförande och uppföljning av ett Compliance Management System bestående av relevanta element och uppgifter för länderna att anta
- Relevanta utbildningar och medvetenhet inom GRC
- Deltagande i relevanta projekt relaterade till GRC
- Implementera och följa upp verktyg, rapportering och processer för risk och efterlevnad gentemot ledning och styrelse

Hösten 2022 godkände styrelsen en uppdaterad uppförandekod baserad på bolagets värderingar och åtagande om etisk affärspraxis. Uppförandekoden är kompletterad med detaljerade policys, manualer, riktlinjer och rutiner – alla tillgängliga på intranätet, i koncernens HR-system och integrerade i personalhandböckerna. Tillsammans utgör dessa dokument vårt vägledande ramverk i det dagliga arbetet.

Styrelsen ansvarar för och godkänner uppförandekoden. Under 2023 genomfördes ett formell godkännande av uppförandekoden för alla anställda, som 99,6% undertecknat. En obligatorisk kurs om antikorruption lanserades på Internationella Antikorruptionsdagen tillsammans med uppdaterad policy och manual.

Vi förväntar oss att våra affärspartners följer en etisk standard som är förenliga med våra egna, och de förväntas underteckna våra principer för affärspartners när de ingår avtal med oss.

Heimstaden kommer fortsetta arbeta med att förbättra det styrande ramverket. Brott mot uppförandekoden eller styrande dokument bör rapporteras genom visselblåsarfunktionen på vår webbplats.

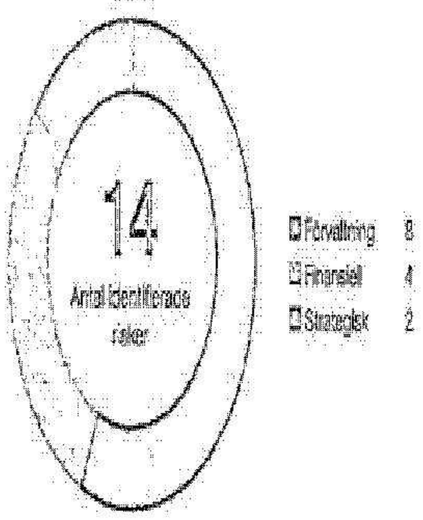
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841505C54B4BB9E5AC7A6636F6E0

202407150664

Riskhantering

Heimstaden är exponerad för en rad olika risker som kan påverka verksamheten, vilket gör det av avgörande betydelse att ha ett omfattande riskhanteringsprogram för att optimera risk/avkastningsbalansen.

Antal risker per riskkategori



Vi prioriterar och integrerar riskhantering i den dagliga verksamheten som en pågående, kontinuerlig process. Under 2023 förbättrade vi riskhanteringsramverket genom att införa nya kategorier och underkategorier. Denna uppdatering betonar tydligare och mer specificerade åtgärder för riskminimering, där framsteg nu mäts som procentandel av slutförandet. Kvartalsvisa affärsöversiktsrapporter inkluderar nu matriser som visar på risker, kommentarer och de senaste uppdateringarna om åtgärdsåtgärder.

Riskhanteringsfunktionen konsoliderar och analyserar risker över våra olika marknader inom den verkställande GRC- och Internkontrollskommittén. Identifierade risker, riskåtgärder och riskprocesser presenteras för den verkställande ledningen. Under 2023 delades vår uppdaterade riskpolicy med landsorganisationerna. Den fastställer huvudprinciperna för omfattande riskhantering och säkerställer utvärdering och mätning av förutsägbara risker som påverkar verksamheten och våra ambitioner. Cheferna är skyldiga att ta ansvar för riskhanteringen inom sina områden och införliva den i den dagliga verksamheten. Ledningsgrupperna på landsnivå har i uppgift att kvartalsvis uppdatera riskregistret, rapportera nya risker och status för riskreducerande åtgärder, och därigenom nära anpassa riskhanteringen med befintliga affärsoperationer.

Finansiella risker

Refinansiering

Refinansieringsrisken innebar att säkra fördelaktiga villkor på lånemarknaderna, inklusive kapitalmarknaderna, bankfinansiering eller alternativa kreditkällor, för Heimstaden skuldförfall/refinansiering, i linje med aktuella marknadsförhållanden. Vi har etablerat en omfattande finansiell modell för vår verksamhet där betydande fokus ägnas åt dess skuldinstrument, liksom påverkan av att refinansiera dessa instrument. Detta möjliggör känslighetsanalys av flera nyckeltal (KPIter) i realtid, inklusive skuldförbindelser, vilket säkerställer att vi är väl informerade i förväg om någon KPI riskerar att överskridas.

Vår finanspolicy fastställer nivån på viktiga kreditkvoter, vilket inkluderar hävstångströsklar, genomsnittlig löptid, maximalt belopp för förfall under ett givet år och minimimån. I en utmanande makromiljö med högre refinansieringsrisk övervaker Heimstaden finansiella förpliktelser, likvida medel och outnyttjade källor till likviditet. Vi förbereder oss för ansvarsfull skuldhantering och säkerställer kontinuerligt att nödvändiga åtgärder vidtas. För mer information om ränterisker, se not 6.2 Finansiella risker i avsnittet som behandlar finansiell information.

Valutarisk

Heimstaden Bostad äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan. Valutaförändringar kan resultera i redovisningsmässig volatilitet i våra kvartalsrapporter, vilket potentiellt kan påverka viktiga kreditrelationer negativt och leda till press på kreditbetyget om finansieringsvalutan inte matchar tillgångsvalutan. Vår policy är främst att finansiera investeringar i lokal valuta (i den utsträckning det är finansiellt motiverat), vilket ger ett naturligt skydd mot valutaförändringar på konsoliderad nivå.

Värderingsrisk (Nedgång i fastighetsvärde)

Sjunkande fastighetsvärden har haft påverkan på Heimstadens kreditbetyg, vilket i september 2023 resulterade i en nedgradering från Fitch från BB+ till BB med översyn för sänkning för Heimstaden och i december nedgraderade S&P Heimstaden Bostad till BBB- med en negativ utsikt.

Risken för värdefall ökade vid början av året och värdefall realiserades under hela 2023, men minskade under andra halvåret 2023 för merparten av marknaderna, vilket ger en mer positiv utsikt för 2024. För att hantera och balansera denna risk har bolaget en diversifierad fastighetsportfölj över flera länder, där ingen marknad överstiger 30% av GAV (gross asset value), och regionala områden med stabila ekonomier och gynnsamma demografier. Fastighetsportföljen värderas vid varje kvartal av välrenommerade tredjeparts värderare.

Investeringsrisk

Nya fastighetsförvärv kan medföra olika risker relaterade till juridiska, finansiella, skattemässiga och tekniska perspektiv. Dessutom kan fusioner av hela bolag resultera i ytterligare bolagsspecifika risker eller avslutad affär. Heimstaden har tillgång till ett skickligt investeringsteam med lokal närvaro på samtliga marknader, som besitter betydande erfarenhet inom fastighetstransaktioner och företagsförvärv. Alla förvärv är föremål för sedvanlig due diligence (DD) från juridiskt, finansiellt, skattemässigt, hållbarhets- och tekniskt perspektiv.

Tredjeparts expertis används relevant för att ge rådgivning i de olika momenten i transaktionsprocesser, såsom strukturering, juridik, skatt och tekniska faktorer. När det är nödvändigt och/eller möjligt kan en garanti- och ansvarsförsäkring ingå som en del i förvärvet för att minska risken för potentiella avtalsbrott och garantikrav i ett senare skede. Denna risk hade lägre sannolikhet och påverkan 2023 då bolaget minskade investeringsaktiviteten avsevärt.

Strategiska risker

Regulatoriska förändringar/miljö

Heimstadens exponering för regulatoriska förändringar relaterar huvudsakligen till politiska agendor eller som en naturlig utveckling av bostadsmarknaderna. Dessa förändringar kan relatera till ett brett spektrum av lagstiftning, såsom bostadslagar, skatter och moms, och kan långsiktigt ha både en positiv och negativ påverkan på fastighetsvärdena, förvaltningen eller det finansiella resultatet. Vår lokala interna driftorganisation bidrar till djup kunskap om varje marknad och vi övervakar kontinuerligt förändringar i respektive regulatorisk miljö. Vi upprätthåller aktiv dialog med beslutsfattare och andra intressenter. Vad som diskuteras och föreslås varierar mellan länderna, men med

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841506C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150665O

ökad fokus på levnadskostnader, vilket har blivit mer relevant de senaste åren.

Negativ medieuppmärksamhet

Betydande negativ medietevakning utgör en risk för vårt anseende och förtroendet hos viktiga intressenter och kan potentiellt skada relationer med ägare, banker, obligationsinnehavare, leverantörer, anställda och rekryteringsinsatser. Vi har implementerat en intressenthanteringsplan med regelbunden kommunikation till nyckelintressenter samt tillhandahåller regelbunden kommunikation till alla anställda. Den externa kommunikationsstrategin revideras regelbundet för att bemöta omhämnande i media.

Operativa risker

Ökad personalomsättning

Förlusten av personer i ledande ställning eller andra nyckelpositioner, utgör en risk för verksamheten och dess lönsamhet. För att hantera denna risk tillämpar vi en strukturerad successionsplanering för nyckelpositioner, interim som långsiktiga, samt kontrollerar kontinuerligt anställdas nöjdhet och de underliggande orsakerna till personalomsättning. Vi erbjuder anställda utvecklingsmöjligheter via en delad läroplattform, mentorskap och olika ledarskaps- och personalutbildningar. Vi är en arbetsgivare med lika möjligheter och har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier. För att säkerställa konkurrenskraftig ersättning jämför vi årligen löner med hjälp av Mercer-data. Detta vägleder löneintervallet vid anställningar, rollförändringar och internationella övergångar samt tillhandahåller löneskillnadsanalyser mellan könen. Under 2023 lanserade vi också en centraliserad rekryteringsfunktion för att effektivisera rekryteringen och snabbt få tillgång till passiv talang. 2024 är fokus på att utvärdera och utöka den centraliserade rekryteringen, förbättra insatserna för mångfald, inkludering och tillhörighet i syfte att minska partiskhet och stödja arbetsmöjligheter samt att implementera specifika åtgärder för hälsa och välbefinnande för att öka engagemang och motivation samtidigt som sjukdomar förebyggs.

Ny strategisk riktning - privatisering

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

Komplex bolagsstruktur

Vår organisationsstruktur kan upplevas som komplex och kan medföra en risk för subkulturer och suboptimering, vilket kan leda till fokus på aktiviteter som inte skapar ett affärsvärde. För att lindra detta har en uppdelning mellan investering och förvaltning genomförts, med planerade åtgärder för 2024, inklusive fokus på processeffektivitet och etablering av en delad serviceorganisation för effektiv tvärorganisatorisk support och korrekt kostnadsallokering.

Cybersäkerhet

Cyberattacker kan leda till dataintrång, operationella störningar och ransomware-incidenter som kan ha negativ inverkan på vår verksamhet, finansiella resultat och anseende. Vi har implementerat flera skyddsnivåer, såsom tvåfaktorsautentisering, externt säkerhetscenter öppet dygnet runt för övervakning och support, brandväggar, antivirusprogram och backupsystem. Vi håller på att implementera en centraliserad molnbaserad policy för datacenter och cybersäkerhet. Under 2023 implementerades en IT-säkerhetspolicy och -manual för att säkerställa ett strukturerat arbetssätt och för att behandla ämnen som årlig säkerhetsutbildning av anställda, återkommande användning av s.k. white hat-hackare, katastrofåterhämtning och liknande.

Integritet/GDPR

Bristfällig efterlevnad av dataskyddslagar, inklusive den allmänna dataskyddsförordningen (GDPR), kan potentiellt sett leda till betydande bötesbelopp, skadat anseende och kränkning av hyresgäster och anställdas integritet. För att hantera denna risk säkerställer vi konsekvent individens integritet och följer dataskyddslagar. Våra åtgärder för att hantera denna risk inkluderar att använda moderna systemplattformar, såsom HR-system, och tillhandahålla obligatorisk GDPR-utbildning för att öka anställdas kompetens och medvetenhet. En uppdaterad integritetspolicy och manual kommer att införas under första kvartalet 2024.

Relevans för framtida hyresgäster

I dagens digitala samhälle är tillgänglighet avgörande. För att förhindra missnöje, högre vakans eller ökad omsättning prioriterar vi proaktiv kundservice, fastighetsförvaltning och närvaro på plats. En kontinuerlig personalisering av tjänster och kommunikation är väsentlig för att bibehålla relevans.

För att uppnå detta är vår fullt integrerade operativa plattform i linje med en kundcentrerad filosofi, förankrad i vår strategi, våra värderingar och våra mål. Vi övervakar kontinuerligt hyresmarknaderna, samarbetar med hyresgästföreningar och genomför årliga kundundersökningar i samtliga länder. Dessutom investerar vi i löpande förbättringar av interna digitala kundserviceplattformar för hyresgästengagemang och effektiv kommunikation. Läs mer om vår kundcenterade strategi på sidorna 166 i denna rapport.

Mutor & korruption

Misslyckande med att verka inom ramen för företagsansvar kan medföra betydande skada på vårt anseende och verksamhet, vilket ökar risken för att förlora hyresgäster och strategiska investerare, samt leda till ekonomiska förluster i form av böter eller straff. Vi tillämpar en hög etisk standard och integritet genom hela bolaget med nolltolerans för all form av korruption, bedrägeri, mutbrott eller hot, och har utvecklat ett efterlevnadssystem som omfattar en uppförandekod, principer för affärspartners och olika policys och manualer. Obligatoriska utbildningsprogram inom relevanta områden genomförs regelbundet för att öka medvetenheten över hela koncernen. Ett nytt utbildningsprogram mot mutor och korruption togs fram och implementerades under 2023 som en del av de obligatoriska kurserna. Alla anställda undertecknade uppförandekoden som en specifik uppgift för 2023.

Miljö och klimat

Den alltmer komplexa riskbilden relaterad till ESG, tillsammans med integreringen av hållbarhet i den dagliga verksamheten, medför utmaningar i att övervaka och upprätthålla ansvarsfulla verksamhetsprinciper. Miljörelaterade risker, om de inte hanteras korrekt, kan påverka människor, fastigheter och förvaltning, vilket potentiellt kan påverka vårt anseende och lönsamhet. Misslyckande med att uppfylla ESG-kriterier från investerare kan också begränsa tillgången till kapital. Klimatförändringar medför väsentliga miljömässiga risker, såsom ökade energikostnader, böter, operationella påverkningar, störningar i leveranskedjan samt påverka vårt anseende negativt. På lång sikt finns risk för fastighetsskador, nödåtgärder, minskade fastighetsvärden och högre försäkringskostnader. För att minimera dessa risker har vi antagit en omfattande ESG-strategi, där hållbarhet integreras i det dagliga arbetet och ambitiösa vetenskapligt baserade klimatmål sätts i linje med Parisavtalets 1,5-graders mål. Ytterligare detaljer om klimatrisker finns på sida 148 i denna rapport. Vi har utvecklat en metodik för att genomföra klimatrisk- och sårbarhetsbedömningar (CRVA) på fastighetsnivå, och CRVA-processen omfattar tre faser: Bedömning av fastighetens exponering, bedöma fastighetens sårbarhet och genomföra anpassningsåtgärder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415DGC548A2B9E5AC7A6638F6E0

202407150665

Intern kontroll

Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer bolagets organisationsstruktur med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Policys, manualer, riktlinjer och instruktioner utgör vårt ramverk för intern kontroll. Vi fortsätter vårt åtagande för en stark intern kontroll genom att stärka vårt styrningsramverk.

Intern kontroll över finansiell rapportering

Regelbunden övervakning, kombinerat med nära samarbete med bolagets revisorer, samt kontroll och övervakning som genomförs genom årlig revision och kvartalsvisa granskningar, säkerställer korrekt rapportering.

För att säkerställa kvaliteten på finansiell rapportering tillämpar bolaget flera interna kontroller, såsom finanspolicyer, intyg och auktorisationsförfaranden samt åtskillnad av uppgifter.

När det gäller finansiell rapportering bedöms riskerna främst komma från materiella fel som kan uppstå i rapporteringen av bolagets finansiella resultat. Styrelsen ansvarar för att identifiera och hantera betydande finansiella risker och risker för fel i finansiell rapportering.

Styrelsen granskar varje delårsrapport och diskuterar dess innehåll med de högre cheferna och, vid behov, med bolagets revisorer.

Styrelsen har fastställt en förhandsprincip som styr engagemanget av Heimstadens primära externa revisorer för revision och icke-revisionsrelaterade tjänster till Heimstaden eller någon enhet inom gruppen. Enligt denna förhandsprincip har revisionskommitten delhierat och förhandsbeviljat underkategorier av revisions- och icke-revisionsrelaterade tjänster.

Revisionskommittens förhandsgodkända policy inkluderar årliga monetära ramar för följande tjänstekategorier:

- Revision
- Revisionsrelaterade
- Skatt
- Övriga - Inte relaterade till finansiell revision och skatt

Heimstaden har etablerat en visselblåsarfunktion som kan nås anonymt.

Intern kontroll över verksamheten

Heimstaden utför flera kontrollaktiviteter för att säkerställa intern kontroll över vår verksamhet. Viktiga policys och manualer har etablerats för att säkerställa verksamheten i linje med våra värderingar och är utformade för att hantera betydande risker relaterade till vår verksamhet. Kontrollaktiviteter finns både på övergripande och detaljnivå inom koncernen. Till exempel förberedes månatlig ledningsrapportering och granskas av affärsenhets- och funktionschefer samt controllers.

Finansfunktionen har regelbunden kontakt med affärsenheternas chefer för att diskutera operativa och finansiella frågor och för att verifiera att processer följs och utvecklas. Styrelsen övervakar verksamheten genom regelbunden rapportering, där VD:n kommenterar utvecklingen av verksamheten, vinsten och den finansiella ställningen. Nödvändiga åtgärder och aktiviteter genomförs med syfte att stärka och effektivisera de interna kontrollerna. Interna kontroller över verksamheten övervakas regelbundet. Detta sker huvudsakligen i form av rapportering av avvikelser jämfört med budget/prognos, samt månatlig operativ rapportering och affärsöversyner.

Insiderpolicy

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

Intern kontroll och styrningsaktiviteter

Under 2023 fokuserade vi på att etablera GRC-ramverket för dotterbolaget Heimstaden Bostad. Under 2024 kommer fokus ligga på utvecklingen av ett GRC-ramverk för Heimstaden som ett förestående bolag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548B4B8E6AC7A66381E6E0

202407150665 2

Finansiell flerårsöversikt

miljoner SEK	2023	2022[1]	2021[1]	2020[1]	2019[1]
Rapport över totalresultat					
Hyresintäkter	15 253	13 204	9 027	6 600	4 865
Serviceintäkter som debiteras av hyresgäster	1 750	1 229	868	392	–
Fastighetskostnader	-6 726	-5 935	-4 110	-3 125	-2 139
Driftsnetto	10 278	8 497	5 675	3 867	2 725
Centrala administrationskostnader	-977	-724	-417	-229	-172
Övriga rörelseintäkter	302	255	11	57	27
Övriga rörelsekostnader	-457	-282	-2 343	-2	-46
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	235	9	109	10	–
Resultat före justeringar av verkligt värde	9 670	7 755	2 935	3 703	2 534
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-31 051	-4 223	21 903	7 977	6 517
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	25	402	-2	128	–
Rörelseresultat	-21 356	3 955	24 727	11 858	9 051
Andel av resultat i intresseföretag och joint ventures	-964	409	226	66	196
Nedskrivning av goodwill	-1 059	–	–	–	–
Ränteintäkter	384	342	162	99	57
Räntekostnader	-5 759	-3 253	-1 725	-1 371	-1 152
Valutakursdifferenser	397	-7 257	-53	400	-133
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-1 173	1 115	618	-178	-107
Övriga finansiella kostnader	461	-2 307	-52	-224	-209
Resultat före skatt	-29 008	-6 985	24 194	10 640	7 702
Inkomstskatt	-453	-842	-501	-395	-259
Uppskjuten skatt	4 171	2 028	-4 691	-1 892	-1 443
Periodens resultat	-25 300	-5 809	19 003	8 353	6 001
Avyttring av affärsenhet	-256	–	–	–	–
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	-1 799	13 866	3 640	-4 493	432
Periodens totalresultat	-27 355	8 056	22 643	3 860	6 433
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar totalyta, tusen kvm	11 352	10 943	8 465	6 451	3 582
Uthyrningsgrad, %	87,4	84,4	81,8	88,6	86,0

[1] Jämförelsetalen har justerats, se Not 1.

miljoner SEK	2023	2022	2021	2020	2019
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	320 607	351 337	305 668	145 053	113 719
Övriga anläggningstillgångar	29 584	33 050	26 110	1 660	1 914
Omsättningstillgångar	16 817	19 716	23 946	14 598	12 974
Summa tillgångar	367 008	404 103	355 724	161 310	128 606
Eget kapital	137 929	168 807	147 050	76 168	58 942
Uppskjutna skatteskulder	19 729	24 453	23 252	5 446	3 640
Övriga långfristiga skulder	184 776	187 636	149 924	69 169	57 771
Kortfristiga skulder	24 574	23 195	35 455	10 529	7 254
Summa skulder och eget kapital	367 008	404 103	355 724	161 310	128 606
Finansiella nyckeltal					
Kassaflöde	1 016	-9 787	9 257	546	5 883
Räntetäckningsgrad (ICR), ggr	1,8	2,8	3,2	2,8	2,4
Nettobelåningsgrad (LTV), %	58,9	53,6	51,0	44,4	45,1
Genomsnittlig ränta på utestående skuld, %	2,2	2,1	1,9	1,8	1,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid lån, år	7,7	8,0	8,4	10,1	10,1

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
DocumentID:
C2EA841 5D6C54B48B9E6AC7A6638F6E0

202407150665 3

Finansiell information

Koncernredovisning och noter

Koncernens rapport över totalresultat 40
Koncernens balansräkning 41
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 42
Koncernens kassaflödesanalys 43
Koncernens redovisningsprinciper och noter 44

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper 44
1.1 Allmän information om bolaget 44
1.2 Övergripande redovisningsprinciper 44
1.3 Bedömningar och uppskattningar 45
1.4 Nya redovisningsprinciper 45

2. Intäkter och kostnader 47
2.1 Segmentredovisning 47
2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster 50
2.3 Fastighetskostnader 51
2.4 Övriga rörelseintäkter 51
2.5 Övriga rörelsekostnader 51
2.6 Ersättning anställda och ledande befattningshavare 52
2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter 53
2.8 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter 53
2.9 Värdeförändring finansiella derivatinstrument 54
2.10 Finansiella intäkter och kostnader 54
2.11 Inkomstskatt 54
2.12 Övrigt totalresultat 55

3. Anläggningstillgångar 56
3.1 Förvaltningsfastigheter 56
3.2 Goodwill och immateriella tillgångar 60
3.3 Maskiner och inventarier 61
3.4 Andelar i intresseföretag och joint ventures 62
3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar 64

4. Omsättningstillgångar 65
4.1 Exploateringsfastigheter 65
4.2 Hyres- och kundfordringar 65
4.3 Övriga kortfristiga fordringar 66
4.4 Förutbetalda kostnader 66
4.5 Likvida medel 66
4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys 66

5. Eget kapital 67

6. Kapitalstruktur och finansiella poster 68
6.1 Finansiella instrument 69
6.2 Finansiella risker 70
6.3 Räntebärande skulder 72
6.4 Kapitalstruktur 75
6.5 Leasing 75

7. Övriga skulder 77
7.1 Uppskjuten skatt 77
7.2 Övriga skulder 78
7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 78

8. Övriga upplysningar 79
8.1 Upplysningar om närstående 79
8.2 Ställda säkerheter 80
8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden 80
8.4 Händelser efter rapportperiodens slut 80

Moderbolagets finansiella rapporter och noter

Resultaträkning 81
Rapport över totalresultat 81
Balansräkning 82
Rapporter över förändringar i eget kapital 83
Kassaflödesanalys 84
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter 85

1. Redovisningsprinciper 85
2. Intäkter och kostnader 86
3. Tillgångar 88
4. Eget kapital 89
5. Kapitalstruktur och finansiella poster 90
6. Övriga skulder 91
7. Övriga upplysningar 92

Förslag till vinstdisposition 94
Undertecknande 95
Revisionsberättelse 96
Alternativa nyckeltal 99
Heimstaden AB Fristående Finansiellt Nyckeltal 101
Kvartalsmässig finansiell information 104

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B49B9E5AC7A6638F6E0

202407150665

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	2023	2022[1]
Hyresintäkter	2.1, 2.2	15 263	13 204
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	2.1, 2.2	1 750	1 229
Fastighetskostnader	2.1, 2.3, 2.5	-6 726	-5 935
Driftsnetto		10 278	8 497
Centrala administrationskostnader	2.6	-577	-724
Övriga rörelseintäkter	2.4	302	286
Övriga rörelsekostnader	2.5	-467	-282
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	2.7	235	9
Resultat före justeringar av verkligt värde		9 670	7 786
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2.1, 2.8, 3.1	-31 051	-4 223
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	2.1, 4.1	25	-402
Rörelseresultat		-21 356	3 965
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	3.4	-864	409
Nedskrivning av goodwill	3.2	-1 059	-
Ränteintäkter	2.10	384	342
Räntekostnader	2.10	-5 759	-5 253
Valutakursdifferenser	2.10	387	-7 257
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.9	-1 173	1 115
Övriga finansiella kostnader	5.1	461	-2 307
Resultat före skatt		-29 008	-8 995
Inkomstskatt	2.11	-493	-842
Uppskjuten skatt	2.11	4 171	2 028
Periodens resultat		-25 330	-7 809
Avyttring av affärsenhet[2]	8.1	-256	-
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser	2.12	-1 759	13 866
Periodens totalresultat		-27 355	6 058
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-15 171	-4 629
Innehav utan bestämmande inflytande		-10 386	-1 182
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-16 980	3 594
Innehav utan bestämmande inflytande		-10 995	4 462

[1] Jämförelsetalen har justerats, se not 1.
[2] Avvecklad verksamhet se not 8.1.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

2024071506655

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	2.1, 6.1	320 607	351 337
Goodwill och immateriella tillgångar	3.2	15 893	16 914
Maskiner och inventarier	3.3, 6.5	346	358
Andelar i intresseföretag och joint ventures	3.4	8 702	9 758
Finansiella derivatinstrument	6.1	34	536
Uppskjutna skattefordringar	7.1	1 051	1 297
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3.5	3 528	3 585
Summa anläggningstillgångar		350 159	384 387
Exploateringsfastigheter	4.1	538	573
Hyres- och kundfordringar	4.2	229	403
Övriga omsättningstillgångar	4.3	1 637	5 011
Finansiella derivatinstrument	6.1	464	645
Förskottsbetalningar	4.4	1 165	1 763
Likvida medel	4.5	12 492	11 322
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	3.1	294	-
Summa omsättningstillgångar		16 817	19 716
SUMMA TILLGÅNGAR		367 008	404 103

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		95	95
Övrigt tillskjutet kapital		7 504	7 504
Hybridobligationer		7 374	7 374
Valutaomräkningsreserv		6 605	8 000
Balanserade vinstmedel		3 992	21 124
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5	25 770	44 098
Innehav utan bestämmande inflytande	5	112 160	124 711
Summa eget kapital	5	137 929	168 807
Räntebärande skulder	6.1, 6.2, 6.3	191 535	185 082
Leasingskulder	6.5	1 068	1 405
Finansiella derivatinstrument	6.1	491	51
Uppskjutna skatteskulder	7.1	19 729	24 463
Övriga finansiella skulder		1 663	1 100
Summa långfristiga skulder		204 605	212 101
Räntebärande skulder	6.3	19 986	14 418
Leasingskulder	6.5	88	90
Leverantörsskulder		800	923
Övriga skulder	7.2	892	4 737
Finansiella derivatinstrument	6.1	-	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7.3	2 566	2 946
Summa kortfristiga skulder		24 574	28 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		367 008	404 103

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D6C54B48B9E5AC7A6838F8E0

2024071506656

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Not	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridobligationer	Valutaomräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Tillhörigt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01		95	7 540	7 374	-221	27 013	41 801	105 294	147 093
Periodens resultat		-	-	329	-	-4 957	-4 628	-1 182	-5 809
Valutakursdifferenser	2,12	-	-	-	6 222	-	6 222	5 644	13 866
Årets resultat/totalresultat		-	-	329	8 222	-4 957	3 594	4 462	8 056
Nyemission		-	-	-	-	-	-	14 646	14 646
Emissionskostnad		-	-36	-	-	-	-36	-	-36
Återköp hybridobligationer	5	-	-	-	-	-	-	-7 644	-7 644
Utdelning	5	-	-	-329	-	-117	-445	-12 464	-12 910
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-374	-374	3 607	3 233
Emissionskostnad		-	-	-	-	-441	-441	16 859	16 398
Summa transaktioner med bolagets ägare		-	-36	-329	-	-932	-1 297	14 955	13 658
Eget kapital, 2022-12-31	5	95	7 504	7 374	8 001	21 124	44 098	124 711	168 808
Ingående balans 2023-01-01		95	7 504	7 374	8 001	21 124	44 098	124 711	168 808
Periodens resultat		-	-	627	-	-15 799	-15 171	-10 385	-25 556
Valutakursdifferenser	2,12	-	-	-	-1 189	-	-1 189	-609	-1 798
Årets resultat/totalresultat		-	-	627	-1 189	-15 799	-16 360	-10 995	-27 355
Nyemission		-	-	-	-	-	-	1 942	1 942
Emissionskostnad		-	-	-	-	-	-	-6	-6
Återköp hybridobligationer	5	-	-	-	-	8	8	-71	-63
Utdelning	5	-	-	-627	-	-1 617	-2 245	-5 724	-7 969
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	1 112	1 112	1 461	2 573
Summa transaktioner med bolagets ägare		-	-	-627	-	-497	-1 124	-2 399	-3 523
Eget kapital, 2023-12-31	5	95	7 504	7 374	6 812	4 828	26 614	111 317	137 909

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150665?

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-29 006	-6 995
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	2.1, 2.8, 3.1	31 081	4 547
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	4.1	-25	-402
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	2.9	1 173	-883
Plantantäkter	2.10	-364	-342
Räntekostnader	2.10	5 760	3 269
Andel av resultat i intresseföretag och joint ventures	3.4	864	1 617
Övriga justeringar	4.6	-430	8 003
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		-216	-785
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		-1 417	-320
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 397	7 682
Betald ränta uppgår till		-5 722	-2 683
Erhållen ränta uppgår till		364	341
Betald inkomstskatt		-940	-1 001
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		1 119	4 339

miljoner SEK	Not	2023	2022
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltnings- och exploateringsfastigheter		-2 173	-11 282
Försäljning av affärsenhet	8.1	1 492	-
Investeringar i förvaltnings- och exploateringsfastigheter	3.1, 4.1	-8 432	-9 743
Försäljning av förvaltningsfastigheter	2.7	2 522	664
Erlagd handpenning för avtalade förvärv		222	-671
Transaktioner i intresseföretag och joint ventures	3.4, 9.5	807	-338
Förvärv av maskiner och inventarier	3.3	-68	-47
Förvärv av mjukvara		-59	-
Börsnoterade aktieinvesteringar	3.5, 6.1	-	-4 474
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		-627	-
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		-6 115	-25 902
Finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder	6.3	35 596	56 579
Återbetalning av räntebärande skulder	6.3	-29 610	-44 399
Utbetalad utdelning	5	-5 084	-985
Likvid från innehav utan bestämmande inflytande	5	-7 045	14 338
Återköp av hybridobligationer	5	-58	-7 100
Återbetalningar på hybridkapital	5	-1 468	-1 289
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten		-567	-217
Avveckling av finansiella instrument		176	230
Transaktionskostnader vid emission av hybridkapital		-6	-36
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten		6 013	11 744
Nettoförändringar i likvida medel		1 016	-9 789
Likvida medel vid periodens början		11 392	20 483
Valutakursförändring i likvida medel		153	624
Likvida medel vid periodens slut		12 492	11 322

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C28A841 5D6C54B43B9E6AC7A66838F6E0

202407150665B

Koncernens redovisningsprinciper och noter

1. Allmän information och övergripande redovisningsprinciper

1.1 Allmän information om bolaget

Heimstaden AB (publ), org.nr 556670-0456, är ett svenskt aktiebolag med säte i Malmö, på Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö. Heimstadens verksamhet består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

1.2 Övergripande redovisningsprinciper

Grund för upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Denna avsnitt ger en sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Detta avsnitt måste läsas i samband med de specifika noterna som också inkluderar väsentliga redovisningsprinciper.

Koncernredovisningen godkändes av styrelsen den 28 februari 2024 och kommer att föreslås för fastställande på årsstämman den 4 april 2024.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor och avrundas till närmaste miljon. Summeringar och procenttal som redovisas i de finansiella rapporterna går därmed inte alltid jämnt upp med de summor som redovisas.

Koncernredovisningen har upprättats med antagandet om fortsatt drift, applicerat med historiska anskaffningskostnader, förutom vad gäller värderingen av förvaltningsfastigheter och derivatinstrument vilka värderats till verkligt värde.

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

Helmstaden presenterar intäkter och kostnader i rapport över totalresultat utifrån deras funktion.

Konsolidering

Dotterbolag konsolideras helt från det datum då kontrollen överförs till Helmstaden och avkonsolideras från det datum då kontrollen upphör. Alla Helmstadens dotterbolag har 31 december som räkenskapsår. Nyförvärvade företag som har ett annat räkenskapsår ändras till den 31 december så snart som möjligt. Dotterbolagens redovisningsprinciper ändras vid behov för att säkerställa konsekvent användande.

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

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

När Heimstaden upphör att ha kontroll, värderas eventuellt kvarvarande andel i företaget till dess verkliga värde vid tidpunkten då kontrollen upphör, med förändring av redovisat värde redovisad i koncernens rapport över totalresultat. Verkligt värde är det initialt redovisade värdet i syfte att därefter redovisa den egarandelen som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Dessutom redovisas alla belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende den enheten som om Heimstaden direkt hade avyttrat tillhörande tillgångar eller skulder. Detta innebär att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till periodens resultat.

Innehav utan bestämmande inflytande i dotterbolagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital samt i balansräkningen.

Tillgångsförvärv, rörelseförvärv och goodwill

När ett fastighetsförvärv görs, antingen via bolagsförvärv eller på annat sätt, gör ledningen en bedömning av substansen av tillgångarna och aktiviteten i det förvärvade bolaget för att avgöra om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Företag kan välja att utföra ett "koncentrationstest" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej. För mer information angående bedömningar och uppskattningar se Not 1.3.

Rörelseförvärv och goodwill

Heimstaden fastställer att det har förvärvats ett företag när den förvärvade uppsättningen aktiviteter och tillgångar inkluderar indata och en väsentlig process som tillsammans väsentligt bidrar till förmågan att skapa utdata. Processen anses vara väsentlig om den är avgörande för förmågan att fortsätta producera utdata och de förvärvade insatserna inkluderar en organiserad arbetskraft med nödvändiga färdigheter, kunskap eller erfarenhet för att utföra den processen eller om den bidrar väsentligt till förmågan att fortsätta producera utdata och anses vara unik eller ovanlig eller inte kan ersättas utan betydande kostnad, ansträngning eller försämring i förmågan att fortsätta producera utdata.

Goodwill värderas initialt till anskaffningsvärde (som överstiger summan av den överförda ersättningen och det belopp som redovisas för innehav utan bestämmande inflytande och eventuell tidigare ränta som innehas över förvärvade nettotillgångar och övertagna skulder).

Efter första redovisningen värderas goodwill till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. I syfte att testa nedskrivningsbehov fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv från förvärvstidpunkten till var och en av Heimstadens kassagenererande enheter (KGE) som förväntas dra nytta av sammanslagningen, oavsett om andra tillgångar eller skulder av förvärvet tilldelas dessa enheter. Om goodwill har allokerats till en KGE och en del av verksamheten inom den enheten avyttras, inkluderas den goodwill som är förknippad med den avyttrade verksamheten i det redovisade värdet av verksamheten vid bestämning av vinst eller förlust vid avyttring. Goodwill som avyttras under dessa omständigheter mäts utifrån de relativa värdena för den avyttrade verksamheten och dess del av KGE.

Tillgångsförvärv

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

Koncernen redovisar endast identifierbara tillgångar och skulder. Eventuell uppskjuten skatt omfattas av undantaget från initial redovisning i enlighet med IAS 12.

Utländsk valuta

Koncernens finansiella rapporter redovisas i SEK, som också är moderbolagets funktionella valuta. Vid avyttring av en utländsk verksamhet omklassificeras komponenten för övrigt totalresultat

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84156DC54B46B9E5AC7A66386E9E0

2024071506659

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

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen.

Inkomster och utgifter i en utländsk verksamhet översätts till funktionell valuta till en genomsnittlig kurs som representerar en approximation av de rådande växelkurserna vid datumet för varje transaktion. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat.

Vinster och förluster vid valutakursomräkning av monetära tillgångar och skulder redovisas på raden valutakursdifferenser i koncernens rapport över totalresultat.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Icke monetära poster som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till den valutakurs som rådde vid transaktionstillfället och icke monetära poster som redovisas till verkliga värden omräknas till den valutakurs som rådde vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser har upprättats enligt indirekt metod i enlighet med IAS 7. Det innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamhet.

1.3 Bedömningar och uppskattningar

Ledningen gör varje rapportperiod bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar resultaträkningen och balansräkningen. Dessa antaganden och bedömningar baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga.

Uppskattning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter
Fastighetsvärderingar är uppskattningar och är därmed föremål för en viss grad av bedömning vid deras bestämning. Värderingar erhålls från oberoende tredje parter, som utövar sitt professionella omdöme för att komma fram till sin värderingsåsikt. Ledningen utövar sitt omdöme när man bedömer noggrannheten och rimligheten av de värden som tillhandahålls av tredje part innan de antas, samt i förhållande till värderingen av tillgångar under konstruktion eller ombyggnad där interna antaganden om uteblivande kostnader och marginalavdrag krävs. Se Not 3.1 för mer information.

Nedskrivningstester för goodwill

Koncernen prövar varje år goodwill för nedskrivning i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i Not 3.2. Återvinningsvärden för CGU har fastställts genom beräkning av nyttjandevärde. För dessa beräkningar tillämpar ledningen uppskattningar relaterade till huvudantagandena. För de uppskattningar som görs, se Not 3.2.

Redovisning av förvärv eller tillgångsförvärv

En utvärdering görs om förvärvet utgör ett förvärv eller ett tillgångsförvärv. Då gör ledningen bedömningar med avseende på tillämpningen av det valfria koncentrationstestet och innehållet i de förvärvade tillgångarna och verksamheten.

Om i stort sett hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna är hänförligt till en enskild tillgång (eller en grupp av liknande tillgångar) behandlas transaktionen som ett tillgångsförvärv.

För att avgöra om förvärvet är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv gör ledningen bedömningar av indata, processer och produktion av för förvärvade tillgångarna.

Allokering av köpeskilling

Koncernen upprättar en allokering av köpeskillingen för redovisningsyften genom att tillämpa förvärvsmetoden enligt IFRS 3.

Redovisning av förvärv innebär en hög grad av bedömning och uppskattning, mestadels med avseende på fördelningen av överskott och avdrag till tillgångar och skulder (nettotillgångar) vid allokeringen av köpeskillingen, samt justeringar av poster för anpassning till koncernens redovisningsprinciper. Justeringar av verkligt värde och resulterande goodwill presenteras i Not 3.2.

Klassificering av investeringar i intressebolag

När ledningen fastställer om Bolagets investering är ett intressebolag eller en aktieinvestering görs bedömningar avseende om det föreligger betydande inflytande. Se Not 3.4 för mer information.4 för mer information.

Klimatrisker

Koncernen beaktar klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden, där det är lämpligt. Denna bedömning inkluderar ett brett spektrum av möjliga effekter på gruppen på grund av både fysiska och övergångsrelaterade risker.

Även om koncernen tror att dess affärsmodell förblir relativt motståndskraftig under övergången till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp, beaktas klimatrelaterade frågor i uppskattningar och antaganden som ligger till grund för nedskrivningsbedömningar och värderingar till verkligt värde, bland annat, i de finansiella rapporterna. Trots att klimatrelaterade risker för närvarande kanske inte påverkar värdering väsentligt, övervakar koncernen noga relevanta förändringar och utvecklingar, inklusive ny klimatrelaterad lagstiftning.

Bland de största miljöriskerna finns de som är relaterade till klimatförändringar, inklusive direkta risker som ökade energikostnader och andra operativa konsekvenser, och indirekta risker som avbrott i leveranskedjan och inverkan på anseende. Det finns också risker för skadade egendomar och/eller nödåtgärder, mestadels kopplade till klimatpåverkan, som kan leda till minskade fastighetsvärden och högre fastighetsförsäkringspriser, bland andra faktorer. För att säkerställa att insatserna för att minska vår klimatpåverkan är tillräckliga, har koncernen anslutit sig till Science-Based Targets-initiativet (SBTi). För att nå sina klimatmål till 2030 har Hemstaden utvecklat en klimatfärdplan med en detaljerad handlingsplan för varje land. Se sida 143 för mer information. Initiativen förväntas ha en positiv påverkan på Hemstaden's förvaltningsfastigheter, samt minska energi- och elkostnaderna för hyresgästerna.

Hemstaden har etablerat lokala klimatplaner i alla de länder där det verkar. Klimatpåverkan och klimatplaner på lokala marknader varierar på grund av skillnader i klimatpolitik, energimix, implementering av energideklarationer och skillnader i fastigheters energiprestanda. Övergången till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp skapar också möjligheter för Hemstaden. Genom att byta till förnybara energikällor, investera i förnybar elproduktion och fortsatta arbeta med energieffektivitet, cirkulär ekonomi och åtgärder för biologisk mångfald kommer vi att minska våra växthusgasutsläpp, och i många fall, våra driftskostnader. Samtidigt ökar vi antalet energieffektiva byggnader i portföljen och anpassar oss till klimatförändringarna.

Hemstaden kommer att fortsätta utvärdera långsiktiga klimatrisker och möjligheter, utveckla sin klimatrapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EUs taxonomi och fortsätta att göra klimatbedömningar av fastigheterna. Detta kommer att ge kunskap om vilka fastigheter som kan påverkas av ett förändrat klimat och samhälle, samt vad som krävs för att anpassa koncernens verksamhet för att hantera ett förändrat klimat. Detta är en viktig grund för beslut om nödvändiga klimatanpassningar samt affärsmöjligheter och för att förbli en relevant och attraktiv fastighetsägare på lång sikt. Klimatrelaterade projekt är en central del av Hemstadens hållbarhetsfokus, som täcker områden som investeringar i åtgärder för att mildra och anpassa sig till klimatförändringar, leverantörskedjehantering med ESG-fokus, ESG vid förvärv och tillgång till kapital. Den nuvarande och framtida fastighetsportföljen och investeringarna kommer att kontinuerligt övervakas och bedömas med avseende på klimatpåverkan.

1.4 Nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Definition av redovisningsuppskattningar - Ändringar i IAS 8
Ändringarna i IAS 8 klargör skillnaden mellan förändringar i uppskattningar och bedömningar, redovisningsprinciper samt felrättelser. Förändringarna klargör också hur enheter använder mättekniker och insatser för att utveckla uppskattningar och bedömningar. Ändringarna har ingen inverkan på koncernens konsoliderade finansiella rapporter.

Offentliggörande av redovisningsprinciper - Ändringar i IAS 1 och IFRS Practice Statement 2
Ändringarna i IAS 1 och IFRS Practice Statement 2 Making Materi-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841E5D6C548486B9E5AC7A6638F6E0

2024071306660

ality Judgements ger vägledning och exempel för att hjälpa enheter att tillämpa väsentlighetsbedömningar på redovisningsprinciperna offentliggörande. Ändringarna syftar till att ge mer användbara upplysningar genom att ersätta kravet på att enheter ska offentliggöra sina 'betydande' redovisningsprinciper med ett krav på att offentliggöra sina 'väsentliga redovisningsprinciper och lägger till vägledning om hur enheter tillämpar begreppet väsentlighet vid beslut om redovisningsprinciperna offentliggörande. Ändringarna har haft en inverkan på koncernens offentliggörande av redovisningsprinciper, men inte på mätning, erkännande eller presentation av några poster i koncernens finansiella rapporter.

Försäkringsavtal IFRS 17

IFRS 17 Försäkringsavtal är en omfattande ny redovisningsstandard för försäkringskontrakt som täcker erkännande och mätning, presentation och redovisning. IFRS 17 ersätter IFRS 4 Försäkringsavtal. IFRS 17 gäller för alla typer av försäkringskontrakt (dvs liv, icke-liv, direktförsäkring och återförsäkring), oavsett vilken typ av enheter som utfärdar dem, samt för vissa garantier och finansiella instrument med diskretionära deltagarfunktioner; några undantag från omfattningen kommer att gälla. Det övergripande målet med IFRS 17 är att tillhandahålla en omfattande redovisningsmodell för försäkringskontrakt som är mer användbar och konsekvent för försäkringsgivare, som täcker alla relevanta redovisningsaspekter. IFRS 17 är baserad på en allmän modell, kompletterad med:

- En specifik anpassning för kontrakt med direkt deltagarfunktioner (den variabla avgiftsmodellen)
- Ett förenklat tillvägagångssätt (det premieallokeringsmetoden) främst för kortvariga kontrakt

Den nya standarden hade ingen påverkan på koncernens konsoliderade finansiella rapport.

Internationell skattereform - Pillar Two
Model Rules- Ändringar i IAS 12

Ändringarna i IAS 12 har införts som svar på OECD:s BEPS Pillar Two Rules och inkluderar:

- Ett obligatoriskt tillfälligt undantag för erkännande och offentliggörande av uppskjutna skatter som uppstår från den jurisdiktionella implementeringen av Pillar Two-modellreglerna; och
- Offentliggörandekrav för berörda enheter för att hjälpa användare av finansiella rapporter att bättre förstå en enhets exponering för Pillar Two inkomstskatter som uppstår från den lagstiftningen, särskilt före dess ikraftträdande.

Det obligatoriska tillfälliga undantaget - vars användning krävs att: offentliggöras - gäller omedelbart. De återstående offentliggörandekraven gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 eller senare, men inte för några mellanliggande perioder som slutar den 31 december 2023 eller tidigare. Gruppen omfattas av de nya modellreglerna för Pillar Two. Ledningarna har bedömt att de omedelbara effekterna av de nya reglerna kommer att vara begränsade. Övergångsregler (safe-harbour) kan användas eftersom alla nuvarande verksamheter i gruppen är i territorier med en effektiv skattesats över tröskeln på 15%.

Inga andra standarder, ändringar eller tolkningar som gäller från räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 eller senare hade någon väsentlig inverkan på de konsoliderade finansiella rapporterna. Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2023 förväntas ha någon materiell inverkan på de konsoliderade finansiella rapporterna.

Frivilliga ändringar av redovisningsprinciperna

Intresseföretag och joint ventures

Från och med den 1 januari 2023 har resultaträkningen omarbetats för att ge användaren av de konsoliderade finansiella rapporterna mer relevant information, inklusive relevanta och jämförbara delsummor. Andel av nettoresultat/förluster från intresseföretag och joint ventures har omklassificerats från driftsresultat till resultat före skatt. Den reviderade presentationen har inte medfört någon inverkan på någon post i finansiella rapporter, gruppens resultat för året, den finansiella ställningen eller eget kapital. Den jämförbara finansiella datan har omklassificerats i enlighet med detta.

Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter

Styrelsen har godkänt en privatiseringsplan som representerar en ny affärsverksamhet som verkar/opererar över alla segment. Målet med denna plan är att sälja en betydande del av vår portfölj till den privata bostadsmarknaden. Som svar på den nya strategin har redovisningspolicyn för avyttring av fastigheter reviderats. Den nya policyn separerar realiserade vinster/förluster från realiserade värdeförändringar. Vinster/ förluster från avyttringar, både från privatisering och andra avyttringar, realiseras och visas på en ny rad i resultaträkningen, " Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter". Detta inkluderar också realiserade vinster/förluster från exploateringsfastigheter. Vinst/förlust beräknas baserat på värderingen i den senaste delårsrapporten och netto av direkta transaktionskostnader. För att klargöra skillnaden mellan realiserade vinster/förluster och orealiserade värdeförändringar har följande rader ändrats:

- "Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde" omdöpt till " Resultat före justeringar av verkligt värde"
- "Värdeförändring och vinst/förlust från försäljning på exploateringsfastigheter" omdöpt till " Värdeförändring på exploateringsfastigheter"

Den reviderade presentationen har inte medfört någon inverkan på koncernens vinst/förlust före skatt för året, den finansiella ställningen eller eget kapital. Ändringen påverkar: "Resultat före justeringar av verkligt värde" med den realiserade summan för hver rapporteringsperiode. Värdeförändring på förvaltningsfastigheter og värdejustering av exploateringsfastigheter har ändrat sig med den realiserte summen for hver rapporteringsperiode. Jämförbare siffror i den konsoliderade resultaträkningen har ändrats i enlighet med detta. Förändringen påverkade " Resultat före justeringar av verkligt värde" med det realiserade beloppet för varje rapporteringsperiod. Verkligt värdejustering av förvaltningsfastigheter och värdejustering av exploateringsfastigheter har förändrats med det realiserade beloppet för varje rapporteringsperiod.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D6C54B4BB9E5AC7A6638F6E0

2. Intäkter och kostnader

2.1 Segmentredovisning

Redovisningsprinciper

Koncernen organiserar och styr sina aktiviteter baserat på de geografiska områden där förvaltningsfastigheterna är belägna, och dessa geografiska områden utgör grunden för definitionen av segment. Ledningsgruppen är den högsta verkställande beslutsfattaren och övervakar driftsnetto och förändringar i värdet på förvaltade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i resultaträkningen inte fördelas per segment. Vidare följer ledningen upp värdet på förvaltningsfastigheter. Andra poster fördelas inte per segment i segmentens resultat, tillgångar och skulder. Segmentens räkenskaper inkluderar enbart direkt hänförliga poster och poster som kan allokeras till segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Se även Not 3.1 för verkligt värde på förvaltningsfastigheter per segment.

2023

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Finland	Polen	Corporate/ Justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT												
Hyresintäkter	4 477	2 663	3 539	1 404	1 718	741	245	95	268	89	1	15 253
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	85	934	4	–	663	34	0	–	12	17	-1	1 750
Fastighetskostnader	-1 978	-1 554	-1 117	-394	-1 170	-219	-82	-53	-155	-45	2	-6 725
Driftsnetto	2 584	2 074	2 426	1 050	1 211	556	165	42	125	42	2	10 278
Driftsnetto, %	57,7	77,0	68,5	74,8	70,5	76,1	67,0	44,0	46,5	60,2	–	57,4
Centrala administrationskostnader, ofördelad	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-677	-677
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	-166	-166
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	29	–	104	87	15	-1	–	–	–	–	–	235
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 613	2 074	2 530	1 137	1 226	555	167	42	125	42	-841	9 671
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-10 510	-14 511	-4 208	-3 659	1 704	-275	239	367	-404	171	–	-31 086
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	25	–	–	–	–	–	25
Rörelseresultat	-7 897	-12 437	-1 678	-2 522	2 930	305	406	409	-279	212	-841	-21 386

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA6415D6C548B8B9E5AC7A6838F8E0

202407150666Z

2022

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storköpenhamn	Finland	Polen	Corporate/ Justering	Totalt
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT												
Hyresintäkter	4 208	2 065	3 026	1 242	1 382	758	298	8	193	6	17	13 203
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	71	840	2	–	476	30	–	–	8	1	–	1 228
Fastighetskostnader	-2 017	-1 187	-960	-432	-903	-278	-102	-7	-107	-16	75	-5 935
Driftsnetto	2 262	1 517	2 069	809	957	511	196	1	93	-9	92	8 497
Driftsnetto, %	53,8	73,5	68,3	65,2	69,2	67,3	65,7	-	48,3	–	–	64,4
Centrala administrationskostnader, ofördelad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-724	-724
Övriga intäkter och kostnader, ofördelade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
Realiserad orealiserat från försäljning av fastigheter	5	17	-16	1	0	-4	-	-	-	-	-	9
Resultat före justeringar av verkligt värde	2 267	1 535	2 051	817	957	507	196	1	93	-9	-721	7 785
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-6 651	3 130	-3 783	-751	2 371	255	835	131	154	77	-	-4 233
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	402	-	-	-	-	-	402
Rörelseresultat	-4 384	4 664	-1 732	66	3 328	1 163	1 031	132	247	68	-721	3 954

Avstämning av periodens resultat före skatt

SEK million	2023	2022
Rörelseresultat	-21 385	3 954
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-864	409
Nedskrivning av goodwill	-1 058	–
Finansiella intäkter och kostnader	-4 527	-12 475
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-1 173	1 115
Resultat före skatt	-29 007	-6 997

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4869E5AC7A6639F6E0

20240715066663

2023

SEK million	Sweden	Germany	Denmark	Netherlands	Czechia	Norway	Iceland	United Kingdom	Finland	Poland	Corporate/ Justering	Total
Balansräkning												
Förvaltningsfastigheter	89 791	79 404	72 043	27 336	25 185	17 169	–	4 305	3 628	1 815	–	320 607
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	538	–	–	–	–	–	538
Segment anläggningstillgångar	2 851	9 937	2 366	498	–	–	–	–	–	–	–	15 822
Summa segmenttillgångar	92 633	89 341	74 409	27 803	25 185	17 647	–	4 305	3 628	1 815	–	336 766
Summa segment skulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	3 030	873	1 312	838	773	107	49	1 070	170	132	–	8 353

2022

SEK million	Sweden	Germany	Denmark	Netherlands	Czechia	Norway	Iceland	United Kingdom	Finland	Poland	Corporate/ Justering	Total
Balansräkning												
Förvaltningsfastigheter	97 429	92 820	73 960	30 046	23 443	20 338	5 583	2 864	3 637	1 026	–	351 337
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–	573	–	–	–	–	–	573
Segment anläggningstillgångar	4 016	9 851	1 998	677	116	–	–	–	–	–	–	16 798
Summa segmenttillgångar	101 445	102 801	75 958	30 725	23 559	20 911	5 583	2 864	3 637	1 026	–	368 698
Summa segmentskulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	4 690	656	1 357	873	784	366	-1	1 381	75	–	–	10 190

Investeringar i finansiella tillgångar som förvaltas av Corporate Finance Team och betraktas inte som segmentstillgångar.

Koncernens lån och finansiella derivatinstrument hanteras på koncernnivå utav Corporate Finance Team och betraktas inte som segmentsskulder.

Avstämning av tillgångar

SEK million	2023	2022
Summa segment tillgångar	336 766	368 698
Övriga anläggningstillgångar	5 261	6 504
Andelar i intresseföretag och joint ventures	8 702	9 758
Övriga omsättningstillgångar	3 768	7 822
Likvida medel	12 492	11 322
Summa tillgångar	367 008	404 104

Avstämning av skulder

SEK million	2023	2022
Summa segment skulder	–	–
Räntebärande skulder, långfristiga	191 535	185 082
Övriga skulder, långfristiga	22 959	27 019
Räntebärande skulder, kortfristiga	19 808	14 418
Övriga skulder, kortfristiga	4 676	9 777
Summa skulder	229 079	235 296

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548B89E5AC7A8938F8E0

2024071506664

2.2 Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

Redovisningsprinciper

Heimstaden hyr ut sina förvaltningsfastigheter till tredje parter med avtalade icke-uppsägningsbara hyresperioder och en normal uppsägningstid för hyresgästen på tre månader. Koncernen klassificerar dessa hyresavtal som operationell leasing eftersom de inte i all väsentlighet överför samtliga risker och förmåner förknippade med, eller kontrollen över, ägandet av fastigheterna till motparterna. För hyresavtal gällande förvaltningsfastigheter är hyresintäkterna mestadels fasta under avtalen, men däremot föremål för årliga indexregleringar.

Hyresintäkterna redovisas linjärt över leasingperioden och ingår i resultaträkningen på grund av dess operativa karaktär. Bostadshyresavtal fakturerars månadsvis, och det finns inga betydande finansieringskomponenter inkluderade i några hyresavtal. Inledande direkta kostnader förhandlade och arrangerade för ett driftkontrakt erkänns som en kostnad när de uppstår. Hyresincitament som betalas eller ska betalas till hyresgästen dras av från hyresbetalningarna. Därför redovisas hyresgästincitament som en reduktion av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Belopp som erhålls från hyresgäster för att avsluta leasingavtal eller kompensera för förfallna underhåll redovisas i resultaträkningen när rätten att erhålla dem uppstår.

Serviceavgifter hänförda till hyresgäster består främst av nyttjandekostnader och andra driftskostnader. De debiterade tjänsterna fakturerars separat till hyresgästerna och inkluderar avgifter baserade på procent av kvadratmeter i byggnaden samt återbetalning av vissa kostnader som uppstått. Koncernen gör arrangemang för att tredje parter tillhandahåller vissa av dessa tjänster till hyresgästerna. Koncernen är huvudman för dessa tjänster eftersom koncernen kontrollerar de specificerade tjänsterna innan de överförs till kunden. Därför redovisar koncernen intäkter på bruttobasis.

Ingen enskild kund står för mer än 1% av de totala intäkterna. För hyres- och serviceintäkter som betalas av hyresgäster per geografisk marknad, se Not 2.1.

Hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster

miljoner SEK	2023	2022
Hyresintäkter före linjär redovisning av hyresavtal	15 378	13 262
Linjär redovisning av hyresavtal	-125	-58
Hyresintäkter	15 253	13 204
Tjänster till hyresgäster	1 750	1 229
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 750	1 229
Summa hyresintäkter och serviceintäkter som betalas av hyresgäster	17 004	14 434

Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori

miljoner SEK	2023	2022
Bostäder	14 005	12 086
Kommersiella lokaler	1 040	929
Garage, parkeringsplatser och andra lokaler	208	178
Summa hyresintäkter	15 253	13 204

Serviceintäkter som betalas av hyresgäster fördelade på fastighetskategori

miljoner SEK	2023	2022
Bostäder	1 643	1 158
Kommersiella lokaler	107	72
Summa serviceintäkter som betalas av hyresgäster	1 750	1 229

De flesta av företagets leasingavtal (källa till hyresintäkter) har en uppsägningstid på tre månader, vilket innebär att de flesta avtal endast har garanterade hyresbetalningar för tre månader. En odiskonterad förfallanalys av operationella leasingavtal per den 31 december är följande:

2023 Förfall för hyresavtal[1]

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	4 141	1 270	125
1–5 år	47	-	-
> 5 år	59	-	-
Summa hyreskontrakt	4 247	1 270	125

2022 Förfall för hyresavtal[1]

miljoner SEK	Bostäder	Kommersiella lokaler	Garage och parkeringsplatser
Inom ett år	3 868	1 051	113
1–5 år	58	-	-
> 5 år	1	-	-
Summa hyreskontrakt	3 727	1 051	113

[1] Motparten av befintligt hyresavtal har en uppsägningstid på tre månader, därför klassificeras hyresavtalen med förfall inom ett år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
C2BA84159C54B4BB9E5AC7A663BF8E0

202407150665

2.3 Fastighetskostnader

Redovisningsprinciper

Fastighetskostnader innefattar kostnader för elektricitet, uppvärmning, vatten, fastighetsförvaltning, städning och försäkringar. Underhållskostnader består av såväl tidsbegränsade som löpande åtgärder för att upprätthålla fastigheternas standard. Fastighetsförvaltning avser kostnader för att underhålla den övergripande förvaltningen av bolaget såsom backoffice-funktioner som bokföring, uthyrning, marknadsföring och andra övergripande fastighetsförvaltningstjänster. Efterföljande utgifter aktiveras endast i samband med tillgångens redovisade värde när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att tillföras koncernen och kostnad kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår.

Fastighetskostnader

miljoner SEK	2023	2022
El, vatten, gas	2 274	1 806
Reparation och underhåll	767	758
Fastighetsskatt	464	474
Fastighetsförvaltning	2 526	2 047
Övrigt	889	850
Summa fastighetskostnader	6 751	5 935

2.4 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

miljoner SEK	2023	2022
Utköpsuppgörelse	108	–
Transaktionskostnader från företagsförvärv	–	182
Hotellintäkt	45	–
Övrigt	150	103
Summa övriga rörelseintäkter	302	285

2.5 Övriga rörelseskostnader

Övriga rörelseskostnader

miljoner SEK	2023	2022
A Home for a Home	141	147
Ersättning till revisorer	84	89
Kostnad vid anskaffning	59	15
Avskrivning	18	18
Hotellkostnad	49	0
Övrigt	165	74
Summa fastighetskostnader	467	282

Under 2023 kostnadsfördes 141 (147) miljoner SEK som donationer till SOS Barnbyar. Se sida 29 för mer information om partnerskapet A Home for a Home.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841E5D6C54B46B9E5AC7A6638F6E0

20240715066666

Revisionsuppdraget avser revisionen av koncernens finansiella rapporter och årsredovisningen. Övriga bestyrkandeuppdrag som har tillhandahållits under rapportperioden från bolagets revisorer avser granskning av delårsrapporter samt övriga bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanfattas i tabellen nedan:

EY

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	29	28
Övriga bestyrkandeuppdrag	3	3
Övriga uppdrag	–	1
Totalt:	32	32

Other

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	5	3
Övriga bestyrkandeuppdrag	1	–
Övriga uppdrag	2	–
Totalt:	8	3

Total

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	34	31
Övriga bestyrkandeuppdrag	4	3
Övriga uppdrag	2	1
Totalt:	40	35

2,6 Ersättning anställda och ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper

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

Medelantal anställda	2023			2022		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Sverige	199	300	498	245	304	549
Tyskland	135	170	305	152	149	301
Danmark	87	185	272	96	197	293
Nederländerna	53	71	124	69	85	154
Tjeckien	36	94	130	368	458	826
Norge	279	393	672	53	109	162
Island	3	9	12	5	13	18
Storbritannien	8	11	19	5	5	10
Finland	–	6	6	–	4	4
Polen	9	7	16	9	11	20
Total	809	1 244	2 053	1 002	1 335	2 337

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

Ersättningar

Mellan företaget och VD, Helge Krogsbøl, och vice VD, Christian Fladeland, gäller en ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Vid uppsägning från företaget ska avgångsvederlag motsvarande 9 månaders lön betalas. Mellan företaget och styrelseledamöter gäller en ömsesidig uppsägningstid på tre månader. För VD, högre ledning och andra anställda gäller de sedvanliga pensionsåtagandena inom ramen för allmänna pensionsplaner.

Styrelse och bolagsledning presenteras på sidorna 35–37.

Styrelsens ersättning SEK	2023 Styrelsearvode	2022 Styrelsearvode
Ivar Tollefsen	–	–
Vibeke Krag	400 000	400 000
John Giverholt	–	–
Fredrik Reinfeldt	400 000	300 000
Totalt	800 000	700 000

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E9AC7A9638F6E0

202407150667

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

2023

Ställning	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattningshavare	Styrelse	Övriga anställda	Total
Namn	Helge Krogsbøl	Christian Fladeland				
miljoner SEK						
Grundlön	3	3	27	–	1 340	1 373
Förmåner	–	–	–	–	57	58
Sociala kostnader	1	–	3	–	284	287
Pensionskostnader	–	–	2	–	93	95
Rörlig ersättning	–	–	2	–	34	36
Styrelsearvode	–	–	–	1	–	1
Summa	4	3	34	1	1 798	1 840
Kvinnor i %	–	–	27	25	39	39

2022

Ställning	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattningshavare	Styrelse	Övriga anställda	Total
Namn	Patrik Hall	Helge Krogsbøl				
miljoner SEK						
Grundlön	3	3	26	–	1 034	1 067
Förmåner	–	–	2	–	40	42
Sociala kostnader	7	–	4	–	179	190
Pensionskostnader	1	–	2	–	86	90
Rörlig ersättning	19	–	1	–	10	30
Styrelsearvode	–	–	–	1	–	1
Summa	30	4	34	1	1 351	1 419
Kvinnor i %	–	–	25	25	43	43

2.7 Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter

Redovisningsprinciper

Vinst/förlust beräknas baserat på skillnaden mellan värderingen i den senaste delårsrapporten och försäljningsbeloppet efter beaktandet av direkta transaktionskostnader. Vinster och förluster som uppstår från avyttring av fastigheter inkluderas i koncernens rapport över totalresultat i den period de uppstår. Se Not 1.2 för mer information.

Realiserad vinst/förlust från försäljning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter

miljoner SEK	2023	2022
Nettoersättning från försäljning av fastigheter	3 080	673
Bokfört värde sålda fastigheter	-2 845	-664
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	235	9

2.8 Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter ingår i rapport över totalresultat i den period de uppkommer. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se Not 3.1.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

	2023		2022	
	%	miljoner SEK	%	miljoner SEK
Sverige	-10,5	-10 474	-6,4	-6 646
Tyskland	-15,5	-14 511	3,5	3 147
Danmark	-5,6	-4 239	-4,9	-3 800
Nederländerna	-11,7	-3 659	-2,4	-743
Tjeckien	7,3	1 704	11,3	2 372
Norge	-1,6	-275	1,3	250
Island*	4,1	239	17,6	835
Storbritannien	9,3	367	4,8	77
Finland	-10,0	-404	4,2	154
Polen	10,4	141	8,1	131
Totalt / % % av verkligt värde	-8,7	-31 981	-1,2	-4 223

* Värdeförändring i 2023 kom till avyttring av affärsenhet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
02BA8415D6C54B49B9E5AC7A66388F9E0

202407150668

2.9 Värdeförändring finansiella derivatinstrument

Redovisningsprinciper

Finansiella derivatinstrument omfattar ränteswappar, valutaswappar och forward purchase-kontrakt och värderas till verkligt värde. Vinster och förluster som skapas till följd av förändringar i verkligt värde av finansiella derivatinstrument inkluderas i rapport över totalresultat i den period de uppkommer. För mer information om bedömningar av verkligt värde, se Not 6.1.

miljoner SEK	2023	2022
Orealiserad värdeförändring	-1 166	883
Realiserad värdeförändring	13	232
Summa värdeförändring finansiella derivatinstrument	-1 172	1 115

2.10 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

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

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i rapport över totalresultat

miljoner SEK	2023	2022
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter revers	53	41
Ränteintäkter intresseföretag	53	89
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	262	251
Summa ränteintäkter	364	342
Räntekostnader lån	-5 951	-3 342
Lånekostnader aktiverade inom förvaltningsfastigheter	172	89
Summa räntekostnader	-5 759	-3 253
Valutaomräkningsförluster	-277	-9 444
Valutaomräkningsvinster	664	2 187
Summa valutakursdifferenser	387	-7 257

2.11 Inkomstskatt

Redovisningsprinciper

Inkomstskatt redovisas i koncernens rapport över totalresultat och mäts till det belopp som förväntas återvinnas från eller betalas till skattemyndigheterna i de länder där Heimstaden verkar. De skattesatser och skatteregler som används för att beräkna beloppet är de som har antagits eller i huvudsak antagits vid rapporteringsdatumet i de länder där gruppen verkar och genererar skattepliktig inkomst. Detta inkluderar också justering av skatt hänförlig till tidigare perioder.

Current tax is determined by this year's taxable income, adjusted for non-taxable income, non-deductible expenses, and changes in temporary differences between carrying amount and tax bases of assets and liabilities. The group's current tax is calculated using the tax rates applicable on the balance sheet date.

Inkomstskatt relaterad till poster som erkänns direkt i eget kapital erkänns i eget kapital och inte i koncernens rapport over totalresultat. Ledningen utvärderar periodvis positioner som tagits i skattedeklarationerna med avseende på situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och etablerar bestämmelser där det är lämpligt. Koncernen har redovisat skatter relaterade till hybridkapital (se Not 5) direkt i eget kapital. Inga andra skatteposter har redovisats direkt i övrigt totalresultatt eller eget kapital.

För information om uppskjuten skatt, se Not 7.1.

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	2023	2022
Inkomstskatt	-453	-942
Uppskjuten skatt	4 171	2 028
Inkomstskatt redovisad i rapport över totalresultat	3 708	1 086

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841-5DCC54B4B69E5AC7A6638F6E0

20240715066669

Avstämning svensk nominell skattesats till effektiv skatt

miljoner SEK	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-29 009	-6 985
Skatt enligt svensk nominell skattesats (20,6%)	5 976	1 441
Skatteeffekten av olika skattesatser	-609	-199
Ej avdragsgill räntenetto	-284	-482
Skatteeffekt av hybridobligationer	302	266
Skatt på andel i resultat från intresseföretag	-178	-335
Värdeförändring fastigheter	-968	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	-19
Ej avdragsgilla kostnader	-343	-92
Förändringar i skattesatser	-480	-
Skatt hänförlig till tidigare år	187	-92
Övrigt	10	848
Beräknad inkomstskatt	3 708	1 186
Effektiv skatt, %	13	17

2,12 Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat är relaterat till valutakursdifferenser som kan omklassificeras till vinst eller förlust i kommande perioder. För valutakursdifferencer se Not 1.2.

miljoner SEK			
Land	Valutakod	2023	2022
Tjeckien	CZK	-523	2 251
Danmark	DKK	39	2 866
Nedelländerna, Tyskland och Finland	EUR	146	7 475
Norge	NOK	-1 324	736
Polen	PLN	17	207
Storbritannien	GBP	308	67
Island	ISK	-282	144
Totalt		-1 799	13 866

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84 15D6C54B48B6E5AC7A6638F6E0

2024071506670

3. Anläggningstillgångar

3.1 Förvaltningsfastigheter

Totalt fastighetsvärde och fördelat per segment

Totalt fastighetsvärde, värderat till verkligt värde, redogick till 320 606 miljoner SEK (351 337). Värdet inkluderar en värdeminskning för 2023 om 31 061 miljoner SEK (-4 239). I procent är den orealiserade värdeminskningen 1,8% (1,2) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring.

Fastighetsvärde för förvaltningsfastigheter av baseras på extern värdering. Värdeförlusten under året var primärt drivet av högre direktavkastningskrav (i vissa fall ledda av ett minskat antal transaktioner) som överskuggade de positiva effekterna från hyresökningar och positiva prognoser i Hemstadens större marknader (Sverige, Tyskland, Danmark, Nederländerna och Finland). En ökad försäljningsskatt på fastigheter i Nederländerna tillsammans med en negativ utveckling av fastighetspriser påverkade värdena negativt. I Norge och Island gick fastighetsportföljer mer under andra halvan av 2023. Detta mildrades dock till viss del under samma period genom ökade fastighetspriser och högre värderingar i Tjeckien, Polen och Storbritannien där hyresökningar vägde tyngre än högre direktavkastningskrav. Det totala fastighetsvärdet per rörelsesegment visas nedan.

Vinst/förlust från värdering av förvaltningsfastigheter

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2021-12-31	97 645	70 651	69 836	27 324	17 952	18 851	4 494	1 019	1 014	-	305 686
Förvärv under perioden	2 134	11 601	3 709	186	-	125	-	268	1 985	901	20 919
Avyttringar	-471	-26	-16	-33	-2	-113	-3	-	-	-	-664
Tomträtter	89	-4	-	-	-	92	2	-	337	-	515
Investeringar i förvaltningsfastigheter	2 229	645	489	873	784	136	-1	-	75	-	5 241
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	2 451	21	867	-	-	228	-	1 380	-	-	4 949
Valutaförändring	-	6 802	6 057	2 458	2 357	664	255	55	272	48	18 948
Verkligt värde efter transaktioner	104 086	89 690	77 743	30 798	21 072	20 083	4 748	2 723	3 683	949	355 576
Värdeförändring	-6 657	3 130	-3 783	-751	2 371	255	825	131	154	77	-4 229
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2022-12-31	97 429	92 820	73 960	30 048	23 443	20 338	5 573	2 854	3 837	1 026	351 337
Förvärv under perioden	24	-	1 768	813	-	-	180	-	-	399	2 986
Avyttringar	-249	-	-425	-251	-36	-1 512	-578	-	-	-	-2 846
Tomträtter	16	-	-	-	-	-254	4	-	25	-	-210
Investeringar i förvaltningsfastigheter	1 660	673	500	808	773	36	49	1	170	-	4 920
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	1 360	-	811	-	-	70	-	1 069	-	132	3 433
Valutaförändring	-	222	-521	31	-899	-1 284	431	14	-	87	-1 529
Verkligt värde efter transaktioner	100 256	93 915	76 093	31 278	23 481	17 384	5 670	3 938	4 032	1 644	358 090
Värdeförändring	-10 474	-14 511	-4 239	-3 659	1 704	-275	259	367	-404	171	-31 091
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-	-	-11	-294	-	-	-	-	-	-	-234
Försäljning affärsenheter	-	-	-	-	-	-	-6 109	-	-	-	-6 109
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, 2023-12-31	89 781	79 404	72 043	27 326	25 185	17 109	-	4 305	3 628	1 815	320 607

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C28A84150C548A8E5AC7A6638F6E0

202407150667

Fördelning per kategori, 2022-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Bostadsfastigheter	92 190	92 820	72 402	30 048	23 235	19 672	5 535	186	3 500	552	340 150
Förvaltningsfastigheter under uppförande	4 742	–	1 380	–	–	–	–	2 668	–	464	9 254
Mark- och byggrätter	271	–	178	–	207	–	–	–	–	–	656
Tomträtter	226	–	–	–	–	668	48	–	337	–	1 277
Totalt	97 429	92 820	73 960	30 048	23 442	20 339	5 583	2 854	3 837	1 026	351 337

Fördelning per kategori, 2023-12-31

miljoner SEK	Sverige	Tyskland	Danmark	Nederländerna	Tjeckien	Norge	Island	Storbritannien	Finland	Polen	Totalt
Bostadsfastigheter	87 420	79 404	71 051	26 719	24 984	16 698	–	3 271	3 265	1 605	314 419
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 853	–	924	517	–	–	–	1 034	–	210	4 648
Mark- och byggrätter	257	–	89	–	200	–	–	–	–	–	525
Tomträtter	241	–	–	–	–	412	–	–	362	–	1 015
Totalt	89 781	79 404	72 043	27 236	25 185	17 109	–	4 305	3 627	1 815	320 607

Redovisningsprinciper

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

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

Efterföljande redovisning sker till verkligt värde, vilket återspeglar marknadsförhållandena vid rapporteringstillfället. Vinster eller förluster redovisas i resultaträkningen under den period då de uppstår, inklusive motsvarande skatteeffekt. Efterföljande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften kommer att tillföras företaget och kostnaden kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra reparations- och underhållskostnader kostnadsförs när de uppstår. När en del av en förvaltningsfastighet ersätts inkluderas kostnaden för ersättningen i fastighetens redovisade värde och det verkliga värdet omvärderas. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till verkligt värde, om verkligt värde bedöms vara tillförlitligt bestämbart. Förvaltningsfastigheter under uppförande, för vilka det verkliga värdet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt när fastigheten är färdigställd, värderas till anskaffningsvärde minus nedskrivning tills det verkliga värdet blir tillförlitligt bestämbart eller fastigheten är färdigställd.

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

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

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

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

Överföringar till (eller från) förvaltningsfastighet

Överföringar görs till (eller från) en förvaltningsfastighet när det finns tecken på ändrad användning. För en överföring från förvaltningsfastighet till exploateringsfastighet är den bedömda kostnaden för efterföljande redovisning det verkliga värdet vid tidpunkten för ändring av användningen. Om en exploateringsfastighet blir en förvaltningsfastighet redovisas skillnaden mellan fastighetens verkliga värde vid överföringsdatumet och dess tidigare bokförda värde i resultaträkningen. Det har inte skett några överföringar till eller från förvaltningsfastigheter under året.

Bortbokning av förvaltningsfastigheter

En förvaltningsfastighet tas ur balansräkningen antingen när den har avyttrats eller när den permanent tas ur bruk och ingen framtida ekonomisk fördel förväntas från dess avyttring eller användning. Om en förvaltningsfastighet avyttras, redovisas skillnaden mellan nettoförsäljningsintäkterna och det bokförda värdet på tillgången som Realiserade vinster/förluster från avyttring av fastigheter. Förvaltningsfastigheter tas upp i balansräkningen som anläggningstillgångar som hålls till försäljning när ett avtal med en köpare av en fastighet har undertecknats men där överföringen av fastigheten ännu inte är slutförd.

Extern värdering

Alla förvaltningsfastigheter (bostäder, kommersiella lokaler, garage, parkeringsplatser, andra lokaler och mark- och byggrätter) värderas kvartalsvis av externa erkända fastighetsrådgivningsföretag, vars anställda är professionellt kvalificerade och har rätt kompetens för att utföra värderingen i enlighet med nödvändiga internationella värderingsstandarder. Bolaget har ett särskilt internt värderingsteam som säkerställer kvaliteten för alla externa värderingar.

Från och med 30 juni 2021 utvärderas varje fastighet av samma värderare under maximalt fem (5) år i taget och därefter sker utvärderingen av en annan värderare under en ny maximal fem (5) års period.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

2024071506672

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

Värderingsantaganden

Värderingsmetoderna baseras på bästa marknadspraxis i respektive land. Vanligtvis baseras värderingar på en princip om "högsta och bästa användning", där det högsta värdet antas ge ett återuthyrningsscenario (där man antar att lägenheter hyrs ut till marknadsvillkor vid hyresgästfluktuation) eller ett avyttringsscenario (där man antar att varje enhet säljs vid hyresgästfluktuation).

På de flesta marknader värderas fastigheter med antingen en explicit inkomstmetod (diskonterade kassaflöden) eller en implicit inkomstmetod (intjäning), med undantag för Norge där en försäljningsjämförelsemetod tillämpas.

Vid användning av en explicit inkomstmetod projiceras framtida kassaflöden under en viss period, vanligtvis 10 år, med en antagen försäljning/utgång av antingen

- en del av fastigheten (enskilda enheter) under kassaflödesperioden och resten vid slutet av kassaflödesperioden, eller
- hela fastigheten vid slutet av kassaflödesperioden. De projicerade kassaflödena diskonteras sedan tillbaka till ett nuvärde med hjälp av en lämplig diskonteringsränta.

Indata till kassaflödena och diskonteringsräntan tar hänsyn till skicket, marknadspositionen och riskprofilen (nödvändiga investeringar) för fastigheten och, där det är möjligt, marknadsdata. Viktiga uppskattningar som tillämpas är

- Hyresintäkter baserade på plats, typ och skicket på fastigheterna och stöds av eventuellt befintliga hyresavtal, andra kontrakt eller externa bevis såsom nuvarande marknadshyror för liknande fastigheter;
- Vakansgrad baserad på nuvarande och förväntade framtida marknadsförhållanden efter utgången av befintliga hyresavtal;
- Fastighetskostnader och kapitalinvesteringar inklusive underhåll och nödvändiga investeringar (inklusive klimatrelaterade investeringar) för att upprätthålla fastighetens funktionalitet under förväntad användbar livslängd samt fasta kostnader som fastighetsskatt, försäkring etc.;
- Diskonteringsränta baserad på plats och kvalitet på fastigheterna där marknadsdata vid värderingsdagen beaktas;
- Terminalvärde som tar hänsyn till antaganden om underhållskostnader, vakansgrader och marknadshyror på en stabiliserad basis; samt

Det resulterande värdet jämförs med andra liknande transaktioner på marknaden.

Bolaget erkänner att det kan finnas fall där indata är begränsade eller inte tillgängliga, vilket kräver antaganden, uppskattningar och bedömningar. Dessa indata kan inkludera, men är inte begränsade till, framtida förväntningar på hyresintäkter, framtida vakansnivåer, framtida diskonteringsränta och annan proprietär information som inte är offentligt tillgänglig. Antaganden som görs i frånvaro av observerbara data baseras på den bästa tillgängliga informationen och ledningens bedömning.

Vid användning av en implicit inkomstmetod görs en uppskattning av nettoresultatet, och detta kapitaliseras sedan med en lämplig avkastning för att nå ett värde. Nettoresultatet och avkastningen tar hänsyn till egenskaperna, marknadspositionen och riskprofilen för fastigheten och, där det är möjligt, stöds av marknadsdata. Det resulterande värdet jämförs med andra liknande transaktioner på marknaden. Dessutom utförs ytterligare värderingskontroller, t.ex. en jämförelse med det totala försäljningsvärdet av de enskilda enheterna.

Det skedde inga väsentliga förändringar av värderingsmetoderna under året. I de flesta marknader värderas fastigheter enligt diskonterade kassaflöden (DCF)-metoden med hjälp av delta- och marknadsdata.

I Norge värderas bostadsenheterna individuellt med hjälp av en försäljningsjämförelsemetod. Enheterna jämförs med marknadstransaktionsdata för liknande enheter med beaktande av varje enhets viktigaste egenskaper. Värden tilldelas varje enhet av tre externa värderare. Medelvärdet av dessa tre värden används sedan. De kommersiella enheterna, parkeringsplatser och utvecklingspotentialen värderas varje kvartal av en extern värderare.

För fastigheter under uppförande eller ombyggnation tar DCF-modellen även hänsyn till kostnaden för att färdigställa, inklusive byggbolagets vinstmarginal och färdigställandedatum vilket baseras på interna prognoser och ledningens erfarenhet och kunskap om marknadsförhållanden. Dessutom kräver fastigheter under uppförande godkännande eller tillstånd från regulatoriska organ vid olika punkter i utvecklingsprocessen. Baserat på ledningens erfarenhet av liknande byggnationer förväntas alla relevanta tillstånd och godkännanden erhållas.

Värderingshierarki

Huvuddelen av fastighetsportföljen bedöms vara på nivå 3 i verkligt värde-hierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde, med undantag för de norska fastighetstillgångarna som är baserade på nivå 2. För nivå 3 baseras de uppskattade framtida kassaflödena på befintliga hyresintäkter och drifts- och underhållskostnader, justerade för förväntade förändringar här. Fastigheternas verkliga värde är summan av diskonterade kassaflöden under beräkningsperioden och restvärdet. Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna i värderingshierarkin under perioden.

Värderingsprocess

Värderingar baseras på uppskattningar från oberoende externa värderare. Policyerna och processerna för fastighetsvärderingar bedöms av bolagets interna värderingsteam, som har metoder anpassade till de externa värderarnas. Värderingsteamet har relevanta yrkeskvalifikationer och erfarenhet av att värdera de olika fastighetstyperna på de aktuella platserna.

Vid varje rapporteringsdatum analyserar värderingsteamet utvecklingen i fastighetsvärdet inklusive verifiering av väsentliga data som har tillämpats, och stämmer av information i värderingsberäkningarna mot hyreslistor, marknadsrapporter och andra relevanta dokument. Det interna teamet jämför också varje fastighets förändring i verkligt värde med relevanta externa referenstal för att fastställa om det är rimligt med en förändring av verkligt värde.

Känslighetsanalys

En kvantitativ känslighetsanalys avseende avkastningskrav och driftsnetto enligt nuvärdesmetoden framgår av tabellen nedan.

Fastighetsvärderingar är uppskattningar och det verkliga värdet på en fastighet kan endast fastställas när den säljs. Följaktligen inkluderar värderingen, osäkerheten avseende intervall samt känslighetsanalysen icke observerbara data och en viss osäkerhet i de data som används och de antaganden som gjorts. Värderingen säkerställs och osäkerheten minimeras emellertid genom löpande värderingsarbete och genom att utvärdera nyligen genomförda försäljningar på de jämförbara marknader som inkluderas. Årets justering av fastighetsvärderingar marknadsvärde fungerar som en indikator på det potentiella osäkerhetsintervallet gällande framtida ökning/minskning av värde för fastighetsvärderingar under det kommande året.

Komplexiteten i sambanden gör det utmanande att kvantifiera interaktioner mellan parametrar, även om sådana interaktioner är möjliga. Betydande ökningar (minskningar) i hyresintäkter skulle enskilt leda till högre (lägre) diskonteringsränta och därmed högre (lägre) verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Betydande ökningar (minskningar) i diskonteringsräntan skulle enskilt resultera i en betydande minskning (ökning) av verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Diskonteringsränta och hyresintäkter är inte direkt kopplade, men generellt sett kan man förvänta sig att en ökning av diskonteringsräntorna ofta åtföljs av en ökning i hyresintäkter och långsiktig vakansgrad som delvis motverkar den enskilda effekten fastigheternas värde.

Tabellen på nästa sida visar följande information om förvaltningsfastigheter på var och en av våra marknader

1. Verkliga värderingar vid slutet av rapportperioden
2. Nivån i verkligt värde-hierarkin (t.ex. nivå 2 eller nivå 3) inom vilken värderingarna till verkligt värde kategoriseras i sin helhet
3. Tillämpad värderingsteknik
4. Indata som används vid värdering av verkligt värde
5. Kvantitativ information om betydande icke observerbar indata som används vid värdering av verkligt värde
6. Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548489E5AC7A9638F6E0

2024071506673

2023

Kategori	Verkligt värde (miljoner SEK)	Värderings-teknik	Verklig värde-hierarkinivå	Driftsnetto	Varav reglerat, %	Diskonte-ringsränta, %	Genomsnittlig hyresintäkt per kvm per månad	Genomsnittliga fastighets-kostnader per kvm per månad	Stabiliserad vakansgrad	Känslighet i diskonteringsränta, förändring i procentenheter[1]								Känslighet i driftsnetto					
										1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	89 761	DCF	Level 3	2 928	100	3,25	124	44	0,48%	-21 071	-16 788	-11 936	-6 393	7 464	16 259	26 817	39 708	-1 795	-1 347	-898	898	1 347	1 795
Tyskland	79 404	DCF	Level 3	2 175	100	2,74	118	18	0,95%	-21 233	-17 065	-12 255	-6 640	7 973	17 726	29 930	45 642	-1 588	-1 191	-794	794	1 191	1 589
Danmark	72 043	DCF	Level 3	3 001	14	4,16	154	30	1,75%	-13 949	-10 994	-7 722	-4 080	4 601	9 629	15 823	22 753	-1 441	-1 081	-720	720	1 081	1 441
Nederländerna	27 356	DCF	Level 3	1 029	58	3,74	113	29	1,71%	-5 765	-4 584	-3 222	-1 712	1 957	4 216	6 852	9 856	-547	-410	-273	273	410	547
Tjeckien	25 185	DCF	Level 3	1 184	25	4,70	59	16	3,91%	-4 418	-3 468	-2 422	-1 272	1 415	2 998	4 792	6 807	-504	-378	-252	252	378	504
Norge	17 109	Försäljnings-prisjämförelse	Level 2	551	0	3,22	295	67	N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-342	-257	-171	171	257	342
Storbritannien	4 305	DCF	Level 3	191	0	4,44	280	59	4,00%	-792	-622	-436	-230	257	547	875	1 252	-66	-65	-43	43	65	86
Finland	3 628	DCF	Level 3	159	0	4,38	154	47	2,76%	-574	-530	-371	-195	219	467	749	1 072	-73	-54	-36	36	54	73
Polen	1 815	DCF	Level 3	103	0	5,65	275	67	2,02%	-272	-212	-147	-77	84	176	277	388	-36	-27	-18	18	27	36
	320 607			11 314	57	3,53																	

2022

Kategori	Verkligt värde (miljoner SEK)	Värderings-teknik	Verklig värde-hierarkinivå	Driftsnetto	Varav reglerat, %	Diskonte-ringsränta, %	Genomsnittlig hyresintäkt per kvm per månad	Genomsnittliga fastighets-kostnader per kvm per månad	Stabiliserad vakansgrad	Känslighet i diskonteringsränta, förändring i procentenheter[1]								Känslighet i driftsnetto					
										1,00%	0,75%	0,50%	0,25%	-0,25%	-0,50%	-0,75%	-1,00%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Sverige	97 429	DCF	Nivå 3	2 765	100	2,84	115	43	1,10%	-25 385	-20 365	-14 594	-7 868	9 411	20 836	34 986	53 007	-1 949	-1 461	-974	974	1 461	1 949
Tyskland	92 820	DCF	Nivå 3	2 394	100	2,51	113	16	1,22%	-26 414	-21 327	-15 308	-8 395	10 249	23 043	39 462	61 304	-1 856	-1 392	-928	928	1 392	1 856
Danmark	78 660	DCF	Nivå 3	2 888	16	3,90	152	30	2,00%	-15 079	-11 917	-8 356	-4 450	6 059	10 861	17 583	25 492	-1 479	-1 109	-740	740	1 109	1 479
Nederländerna	30 048	DCF	Nivå 3	899	53	3,32	106	26	1,73%	-6 950	-5 533	-3 930	-2 102	2 444	5 322	8 758	12 934	-601	-451	-300	300	451	601
Tjeckien	23 443	DCF	Nivå 3	1 081	28	4,61	54	15	3,49%	-4 179	-3 279	-2 293	-1 206	1 344	2 851	4 553	6 491	-469	-352	-234	234	352	469
Norge	20 339	Försäljnings-prisjämförelse	Nivå 2	602	0	2,96	239	81	N/A	-	-	-	-	-	-	-	-	-407	-305	-203	203	305	407
Island	5 593	DCF	Nivå 3	251	0	4,52	177	35	N/A	-1 015	-797	-568	-294	328	697	1 116	1 594	-112	-84	-56	56	84	112
Storbritannien	2 854	DCF	Nivå 3	131	0	4,60	378	75	4,00%	-509	-400	-280	-147	164	348	556	792	-57	-43	-29	29	43	57
Finland	3 837	DCF	Nivå 3	179	0	4,66	146	45	2,76%	-678	-532	-372	-195	217	461	736	1 048	-77	-58	-38	38	58	77
Polen	1 026	DCF	Nivå 3	53	0	5,16	259	84	3,00%	-165	-130	-91	-47	52	110	174	247	-21	-15	-10	10	15	21
	351 337			11 283	56	3,29																	

[1] Norge värderas bostadsbeståndets underliarfe mot hjälp av försäljningsprisjämförelse. En förändring på -/+10% i försäljningspriset per kvadratmeter kommer att påverka marknadsvärdet med 1 711/-1 711 (2 004/-2 004) miljoner SEK. Stabiliserade vakansgrad är inte relevant för värderingsteknik försäljningsprisjämförelse.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B89E5AC7A6638F5E0

202407150667 4

3.2 Goodwill och immateriella tillgångar

Redovisningsprinciper

Goodwill härrör från rörelseförvärv av Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS (DK) och Akelius GmbH (DE) som slutfördes 2021, benämnd som Akelius-portföljen. Goodwill har en obegränsad nyttjandetid och redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Immateriella tillgångar omfattar mjukvara och förväntas ha en användbar livslängd på 3–15 år.

miljoner SEK	Goodwill	Mjukvara	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	16 555	75	16 631
Rörelseförvärv	-	10	10
Förvärvsprisallokering	-600	-	-600
Årets investeringar	-	77	77
Valutaförändringar	833	5	838
Utgående balans 2022-12-31	16 788	167	16 956
Ingående avskrivningar 2022-01-01	-	-27	-27
Årets avskrivningar	-	-10	-10
Årets avyttringar	-	-3	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar 2022-12-31	-	-40	-40
Ingående nedskrivningar 2022-01-01	-	-	-
Årets nedskrivningar	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2022-12-31	-	-	-
Redovisat värde 2022-12-31	16 788	126	15 915

miljoner SEK	Goodwill	Mjukvara	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	16 788	167	16 956
Rörelseförvärv	-	-	-
Förvärvsprisallokering	-	-	-
Årets investeringar	-	59	59
Valutaförändringar	-19	2	-17
Utgående balans 2023-12-31	16 769	227	16 997
Ingående avskrivningar 2023-01-01	-	-40	-40
Årets avskrivningar	-	-4	-4
Årets avyttringar	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar 2023-12-31	0	-44	-44
Ingående nedskrivningar 2023-01-01	-	-	-
Årets nedskrivningar	-1 058	-	-1 058
Utgående ackumulerade nedskrivningar 2023-12-31	-1 058	-	-1 058
Redovisat värde 2023-12-31	15 711	183	15 894

Nedskrivningsprövning

Vid nedskrivningsprövning av värde på goodwill identifierar ledningen det återvinningsbara beloppet genom att beräkna nyttjandevärde, genom att diskontera de uppskattade framtida kassaflödena från bolagets kassaflödesgenererande enheter (KGE). Goodwill som identifierats i rörelseförvärv tilldelas bolagets KGE:er. Heimstadens KGE:er definieras som bolagets rörelsesegment eftersom detta är den lägsta nivån inom bolaget där goodwill övervakas. Bolaget gör nedskrivningsprövning på denna nivå. Bolaget gör nedskrivningsprövning årligen och när nedskrivningsindikationer finns för de KGE:er som goodwill allokeras till. Vid granskning av indikatorer beaktar bolaget förhållandena på den nuvarande fastighetsmarknaden, såsom sjunkande fastighetsvärden och marknadspriser. Ledningen tar också hänsyn till ogynnsamma ekonomiska faktorer, såsom förändringar i riskfri ränta och utveckling av aktieriskpremie, värderingsgrader och avkastningstrender, som kan påverka bolagets KGE:er. Förutom rent finansiella faktorer beaktar bolaget också framtida miljörisker, som till exempel påverkan av klimatförändringar, se Not 1.3 för mer information.

Akelius Goodwill

Den totala bokförda summan av Akelius goodwill uppgick till 15 622 SEK den 31 december 2023 (16 700). Heimstadens rörelsesegment förväntas dra nytta av de synergier som härrör genom att kombinera Akelius och Heimstadens tillgångsbas och lägre skuldfinansiering. Goodwill på 10 980 SEK (12 950) är hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och uppskjuten skatt som beräknas vid förvärv av fastigheter i bolagsform som måste redovisas vid rörelseförvärv. De projicerade kassaflödena har upprättats för att återspegla budgeten som godkändes av styrelsen i slutet av 2023. Baserat på budgeten och antaganden om inflation, hyresjusteringar, uppskattas det förväntade kassaflödet för den följande hyresåreperioden. Baserat på det sista året av den uppskattade femårsperioden beräknas terminalvärden av kassaflödena med hjälp av Gordons tillväxtmodell. Diskonteringsräntan som tillämpas anges per KGE i tabellen. Tillväxträntan som används efter den femåriga perioden hålls konstant på 2,0% (2,0). Samma tillväxtränta tillämpades på alla KGE:er. Som ett resultat av upprättat nedskrivningstest identifierade ledningen inte någon nedskrivning av värde för dessa KGE:er vid balansdagen. Ledningen redovisade dock en nedskrivning av värde om 1 058 miljoner SEK under första kvartalet 2023, på grund av en ökning i räntesatserna. Nedskrivning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84-15D6C54-B4B9E5AC7A6639F6E0

2024071506675

av värde allokerades till KGE:erna Danmark, Nederländerna och Finland.

Antaganden

Beräkningen av nyttjandevärdet för både Akelius KGE och Country Management KGE är känslig för följande antaganden.

Driftsnetto

Driftsnetto återspeglar budgeten som godkändes av styrelsen och påverkas av en kombination av faktorer, från att fastställa konkurrenskraftiga hyespriser till inflationsskattningar, underhåll av investeringsfastigheter, hantering av driftskostnader och övergången till en grön ekonomi. Kassaflöden mellan två och fem år baseras på en långsiktig finansiell plan med tillväxt som är specifik för varje KGE.

Diskonteringsräntor

Diskonteringsräntans beräkning baseras på bolaget och dess förvaltningssegments specifika omständigheter och härleds från dess viktade genomsnittliga kapitalkostnad (WACC). WACC tar hänsyn till både eget kapital och skulder. Kostnaden för eget kapital härleds från riskfri ränta, marknadsriskpremie och belåningsgrad. Dessa faktorer härleds från offentligt tillgängliga marknadsdata och är segmentspecifika. Beta-värdet uppdateras och utvärderas vid genomförande av en nedskrivningsprövning. Kostnaden för skulden baseras på den genomsnittliga lånekostnaden och investeringsgraden för bolagets relevanta jämförelsebolag. Dessutom har bolaget emitterat och erhållit grönt finansiering, vilket kräver investeringar i miljömässigt hållbara projekt, vilket i sin tur kan påverka skuldkostnaden negativt.

Tillväxträntor

Tillväxträntor baseras på externa observerbara data publicerade av välrenommerade branschanalytiker. Den terminala tillväxträntan motsvarar 2,0% (2,0) för alla KGE:er. Denna tillväxt baseras på rimlig försiktighet och överstiger inte långsiktig tillväxt för branschen.

Känslighetsanalys

Heimstaden har genomfört en analys av de antaganden med högst känslighet inom nedskrivningsprövningen. Ändringen av ett antagande baseras på ledningens bästa uppskattning om vad som kan vara en rimlig förändring av antagandet tillägg. Analysen antar att alla andra variabler/antaganden hålls konstanta.

Goodwill Akelius

Antagande	Ändring av antagande	Nedskrivning av värde (SEK miljoner)
Diskonteringsräntor	+0,25 pp	2 388
Terminala tillväxtfaktor	- 0,25 pp	0

Redovisat värde för goodwill allokerad per KGE

	2023		2022	
	Diskonteringsränta	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH	Diskonteringsränta	Goodwill Akelius Lägenheter Aktiebolag, Akelius Bolig Holding ApS and Akelius GmbH
Sverige	5,0	2 851	5,3	3 928
Tyskland	4,5	9 537	4,9	9 981
Danmark	4,7	2 356	4,9	1 998
Nederländerna	5,0	498	5,4	577
Finland	5,6	-	5,9	116
Totalt redovisat värde		15 622		16 700

3.3 Maskiner och inventarier

Redovisningsprinciper

Maskiner och inventarier utgörs främst av maskiner, kontorsinventarier och datorutrustning. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförbara till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter aktiveras till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde mäts på ett tillförlitligt sätt. Nyttjandeperioden har bedömts vara tre år för datorutrustning och fem år för övriga maskiner och inventarier. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas i resultaträkningen. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov.

miljoner SEK	Inventarier
Ingående balans 2022-01-01	211
Årets investeringar	47
Valutaomräkningar	16
Utgående balans 2022-12-31	274
Ingående avskrivningar 2022-01-01	-111
Årets avskrivningar	-19
Årets avyttringar	1
Valutaomräkningar	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar per 2022-12-31	-134
Redovisat värde 2022-12-31	140

Ingående balans 2023-01-01	274
Årets investeringar	94
Valutaförändringar	-6
Utgående balans 2023-12-31	361
Ingående avskrivningar 2023-01-01	-134
Årets avskrivningar	-35
Årets avyttringar	9
Valutaförändringar	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar per 2023-12-31	-161
Redovisat värde 2023-12-31	180

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F8E0

20240715066676

3.4 Andelar i intressebolag och joint ventures

Redovisningsprinciper

Koncernen har intresse i intressebolag och joint ventures. Intresseföretag och joint ventures är investeringar där Heimstaden har betydande inflytande eller gemensam kontroll. Investeringarna redovisas enligt kapitalandelsmetoden i de konsoliderade finansiella rapporterna. Den finansiella informationen baseras på samma rapporteringsperiod som gruppen.

Enligt kapitalandelsmetoden erkänns investeringen i ett intresseföretag eller ett joint venture initialt till kostnad. Det bokförda värdet på investeringen justeras sedan för att återspegla förändringar i gruppens andel av nettoförmögenheten hos intressebolaget eller joint venture företaget sedan förvärvstidpunkt.

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

Vid förlust av betydande inflytande över intressebolaget eller joint venture företaget mäter gruppen och erkänner eventuell kvarvarande investering till sitt verkliga värde. Eventuell skillnad mellan det bokförda värdet på det intressebolaget eller det joint venture vid förlust av betydande inflytande eller gemensam kontroll och det verkliga värdet på den kvarvarande investeringen och intäkterna från försäljning erkänns i vinst eller förlust.

Nedskrivningsprövning

Vid varje rapporteringstillfälle avgör Heimstaden om det finns objektiva bevis på att investeringen i varje intresseföretag och joint venture är nedskrivna. Om det finns sådana bevis beräknar Heimstaden beloppet av nedskrivningen som skillnaden mellan det återvinningsbara beloppet för intresseföretaget och joint venture och dess bokförda värde, och erkänner sedan förlusten som 'Andel av vinst från gemensamma företag' i Resultaträkningen över totalresultatet.

Eftersom aktiekursen för Kojamo Oyj den 31 december 2023 var under bokfört värde har Heimstaden Bostad genomfört ett nedskrivningstest för sitt innehav i bolaget. Bedömningen baseras på samma antaganden som beskrivs under Not 3.2. Relevanta antaganden inkluderar diskonteringsränta, nettodriftsresultat och tillväxthastighet för Finland. Med de tillämpade antagandena överstiger det återvinningsbara beloppet det bokförda värdet. Fluktuationer i Kojamos bokförda eget kapital kommer direkt att påverka värdet av vår investering, i proportion till vår ägarandel i aktiekapitalet.

Innehav i intressebolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	9 758	780
Årets investering	21	225
Finansiella investeringar som omklassificerats till intresseföretag[1]	0	10 058
Avyttring av intresseboleg och joint ventures	-4	-
Valutaförändringar	5	339
Utdelningar från intressebolag och joint ventures	-215	-
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	-864	-1 617
Utgående anskaffningsvärde	8 702	9 758

[1] *Under 2022 klassificerades Heimstadens delinnehav, Heimstaden Bostads investering i Kojamo Oyj som ett intressebolag baserat på en bedömning av betydande inflytande. Bedömningen av betydande inflytande avgörs av att Heimstaden Bostad AB är den i särklass största ägaren i Kojamo Oyj med betydande rösträtter, äger 19,98%, och tog plats i bolagets valberedning i september 2022. Baserat på skillnaden mellan kostnaden för investeringen och Bolagets andel av det uppskattade netto verkliga värdet av investeringsobjektets identifierbara tillgångar och skulder, redovisade Heimstaden Bostad en vinst på 2 027 miljoner SEK*

2023 Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Rosengård Fastighets AB	559085-4706	Malmö	25 000	25	256
Kojamo Oyj[1]	0116336-2	Helsingfors	49 389 253	20	8 070
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0319867-2	Helsingfors	13 827	47	101
Asunto Oy Jyväskylän Tanhuranne	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	8
Asunto Oy Hämeenlinnan Aaltonkuja 3	0476973-0	Hämeenlinna	3 339	33	3
Asunto Oy Jyväskylän Herjukartano	2000294-3	Jyväskylä	1 837	23	19
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahti	2 094	41	23
Asunto Oy Lahden Rappenkuja	0854949-5	Lahti	2 556	26	5
Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4	1650220-0	Jyväskylä	3 656	37	23
Asunto Oy Oulun Tullivenje	2385738-7	Oulu	4 058	41	17
Asunto Oy Puotilankeikonkko	0523918-7	Jyväskylä	3 091	34	6
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3	1518422-8	Jyväskylä	6 158	38	19
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	15
Byggrätt Norr AB	556207-4859	Skellefteå	94	19	-
Total					8 567

[1] *Heimstadens bokvärde på Kojamo Oyj uppgick per 31 december 2023 till 6 546 miljoner SEK. Heimstaden har genomfört ett nedskrivningstest och bedömt att något nedskrivningsbehov föreligger. Heimstaden baserar sitt bokförda värde på sin andel av Kojamo Oyys eget kapital. Om Kojamo inte har publicerat sina finansiella rapporter vid tidpunkt för Heimstadens publicering av finansiella rapporter upprättar Heimstaden sin andel av Kojamos eget kapital med hjälp av antaganden liknande dem för sina finska verksamheter, justerade för kända portföljförändringar.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C28A84150C548488E5AC7A6838FBE0

2024071506677

2022 Specifikation av koncernens innehav av andelar i intressebolag

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Rosengård Fastighets AB	556055-4708	Malmö	25 000	25	252
Kajarna Oy[1]	0116336-2	Helsingfors	49 369 283	20	9 071
Kiinteistö Oy Hiihtomäentie 14	0619857-2	Helsingfors	13 327	53	102
Asunto Oy Jyväskylän Tahtumme	2550507-2	Jyväskylä	2 412	24	7
Asunto Oy Hämeenlinnan Aaronkuja 3	0476073-0	Hämeenlinna	3 939	33	4
Asunto Oy Jyväskylän Harjukartano	2000294-3	Jyväskylä	1 837	29	18
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	0149959-5	Lahtis	2 024	41	23
Asunto Oy Lahden Ropenkuja	0854949-5	Lahtis	2 568	26	6
Asunto Oy Jyväskylän Vanerikuja 4	1656220-0	Jyväskylä	3 666	37	24
Asunto Oy Oulun Tullivartija	2335738-7	Oulu	4 068	41	22
Asunto Oy Puutulkkavaarikko	0923618-7	Jyväskylä	3 891	34	7
Asunto Oy Jyväskylän maalaiskunnan Kirkkotie 3	1516422-8	Jyväskylä	6 158	62	20
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	1749066-7	Oulu	2 440	24	16
Byggrätt Norr AB	559207-4359	Skellefteå	94	19	0
Total					9 571

[1] *Holmstadens förvärvade på Kajarna Oy uppgick per 31 december 2023 till 7 508 miljoner SEK. Holmstaden har gjorområdet att nedskrivningsbehov föreligger.*

2023 Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Upplands Bro Brogårds etapp 2	559175-4915	Stockholm	500	50	49
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	19
Österåkerporten AB (Magnolia Projekt 5222 AB)	559175-4907	Stockholm	500	50	32
Marienlyst Group	43247751	Aarhus	250 000	50	0
Arlet AS	41938927	Herning	5 000	50	6
KCP Udviklingsselskabet	39104369	Herning	5 000	50	5
Høje Tåstrup A21 ApS	42465704	Aarup	20 000	50	22
Totalt					135

2022 Specifikation av koncernens innehav av andelar i joint ventures

Bolag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Andel av eget kapital
Upplands Bro Brogårds etapp 2	559175-4915	Stockholm	500	50	94
A Place 2 A/S	39754134	Charlottenlund	5 000	50	2
Gamlebro AB	556791-3990	Norrköping	500	50	14
ÖsterÅkerporten AB	559175-4907	Stockholm	500	50	26
Marienlyst Group	43247751	Aarhus	250 000	50	45
Arlet AS	41938927	Herning	5 000	50	1
KCP Udviklingsselskabet	39104369	Herning	5 000	50	5
Høje Tåstrup A21 ApS	42465704	Aarup	20 000	50	-
A21 Tåastrup ApS Group	41142014	Aarup	40 000	50	-
Totalt					187

2023 Rapport över totalresultat

miljoner SEK	Kajarna Oy	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga
Hyresintäkter	5 074	160	16	7	100
Fastighetskostnader	-1 663	-43	-10	-6	-35
Driftsnetto	3 411	117	5	1	65
Centrala administrationskostnader	-492	-13	-2	-1	-9
Finansiella poster, netto – inklusive koncernposter	-3 760	-17	-73	-	-8
Orealiserad värdeförändring	-3 390	-68	-30	-2	-110
Skatt	257	7	8	-	10
Resultat	3 966	26	-91	-1	-52
Resultatandel	-792	7	-45	-1	-31
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	89 532	1 996	797	157	1 215
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	1 331	35	231	4	130
Eget kapital	40 383	956	94	148	476
Skulder	50 480	984	924	13	869
Redovisat värde för innehavet 2023-12-31	8 070	256	49	101	224

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5DGC54B48B9E6AC7A6838F63E0

2024071506678

2022 Rapport över totalresultat

miljoner SEK	Kolarno Oyj	Rosengård Fastighets AB	Upplands Bro Bregårda Etapp 2 AB	Kiinteistö OY Hiihtomäentie 14	Övriga
Hyresintäkter	1 143	159	5	6	59
Fastighetskostnader	-378	-76	-4	-8	-44
Driftsnetto	770	83	=	-2	55
Centrala administrationskostnader	-130	-26	-1	=	-48
Finansiella poster, netto - inklusive koncerninterna	-169	-16	-43	=	-92
Orealiserad värdeförändring	-8 603	-167	-99	6	-509
Skatt	1 921	28	6	-1	44
Resultat	-6 510	-104	-75	3	-520
Resultatandel	-1 301	-26	-38	4	-257
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	90 950	1 972	923	159	2 156
Tillgångar utom förvaltningsfastigheter	3 706	48	210	4	194
Eget kapital	45 992	1 037	186	149	294
Skulder	49 264	982	845	14	2 046
Redovisat värde för innehavet 2022-12-31	9 071	252	94	102	238

3.5 Övriga finansiella anläggningstillgångar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Lämnade fordringar för fastigheter under uppförande	1 725	1 977
Lämnade lån till intressebolag	611	1 209
Övrigt	1 192	699
Utgående anskaffningsvärde	3 528	3 885

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA6415D6C54B489E9AC7A8638F8E0

202407150667 9

4. Omsättningstillgångar

4.1 Exploateringsfastigheter

Redovisningsprinciper

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

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	573	846
Investeringar	79	15
Valutaförändring	-38	27
Värdeförändring[1]	5	-315
Utgående anskaffningsvärde	538	573

[1] *Värdeförändring på exploateringsfastigheter i Koncernens rapport över totalresultat om 2 (-00) miljoner SEK, inkluderar även en avkastningsgaranti från Fredensborg om 19 miljoner SEK (717).*

I 2018 sålde Fredensborg AS det norska bostadsbeståndet till Heimstaden Bostad. Som en del av det kommersiella avtalet mellan parterna garanterade Fredensborg AS att utvecklingsprojekten skulle ge en årlig avkastning på eget kapital om minst 7,5% fram till april 2025. Garantin avräknas löpande kontant för genomförda projekt som inte genererar en avkastning över målnivån, det totala garantibelopp som regleras kontant i slutet av garantiperioden, med eventuell efterföljande avräkning för projekt som har påbörjats men inte avslutats vid den tidpunkten.

Avkastningsgarantin återspeglas inte i tabellen ovan. Balansen per den 31 december 2022 redovisas under under övriga långfristiga anläggningstillgångar.

4.2 Hyres- och kundfordringar

Redovisningsprinciper

Heimstaden innehar hyres- och kundfordringarna med målet att samla in de avtalsenliga kassaflödena. Hyres- och kundfordringar redovisas initialt till transaktionspris och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, reducerad för en avsättning för förväntade kreditförluster.

Koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för reservering av förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understige ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyres- och kundfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Heimstadens hyresgäster har liknande riskprofiler, vilket är varför kreditrisken i första hand bedöms på landsnivå kollektivt. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. För att minska eventuella risker avseende de hyrda fastigheterna bedömer Heimstaden sina motparters kreditvärdighet och erhåller hyresdepositioner och garantier från sina hyresgäster. Heimstaden skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Se not 6.1 för mer information.

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Hyres- och kundfordringar	229	403
Summa hyres- och kundfordringar	229	403

Åldersfördelning av hyres- och kundfordringar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
-30 dagar	113	283
31–60 dagar	82	22
61–90 dagar	18	12
91 dagar–	175	156
Totalt	388	472
Kreditförlustreserv	-159	-69
Hyres- och kundfordringar, netto	229	403

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6938F9E0

2024071506680

Kreditförlustreserv

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående balans	-59	-48
Avsättningar gjorda under året	-67	-95
Avsättningar som använts under året	29	27
Outnyttjade avsättningar har återförts under året	19	47
Utgående balans	-108	-69

4.3 Övriga kortfristiga fordringar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Skattefordringar	208	239
Handpenning vid förvärv	13	316
Fordringar vid försäljning av dotterbolag	790	3 897
Övriga poster	686	1 074
Övriga omsättningstillgångar	1 697	5 011

4.4 Förutbetalda kostnader

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Förutbetald skatt	-	1
Förutbetald försäkringspremie	85	84
Förutbetald ränta	273	497
Förutbetalda driftskostnader	344	393
Övriga poster	513	801
Övriga omsättningstillgångar	1 165	1 776

4.5 Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och bank och andra likvida medel. I andra likvida medel ingår placeringar som lätt kan omvandlas till kassa och bank till ett känt belopp och den är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuationer.

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Kassa och bank	6 841	11 322
Andra likvida medel	5 650	-
Utgående balans	12 492	11 322

Det finns outnyttjade kreditavtal om 20 260 miljoner SEK (20 947) som inte är inkluderade i likvida medel.

4.6 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2023	2022
Avskrivningar	-129	80
Hyresförluster	66	74
Valutakursdifferens	397	1 257
Övriga finansiella poster	-1 598	501
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	-235	-9
Nedskrivning av goodwill	1 059	0
Totalt	-430	6 003

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548488E5AC7A6638F6E0

202407150668l

5. Eget kapital

Vid räkenskapsårets utgång finns 132 040 000 st stamaktier (132 040 000), 58 593 750 (58 593 750) st preferensaktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK (0,5) per aktie. Varje preferensaktie har en röst vardera, medan varje stamaktie har tio röster.

Samtliga aktier är fullt betalda.

Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger.

Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2022-01-01		190 633 750		95 316 875	0,5
Utgående balans 2022-12-31		190 633 750		95 316 875	0,5
Ingående balans 2023-01-01		190 633 750		95 316 875	0,5
Utgående balans 2023-12-31		190 633 750		95 316 875	0,5

Övrigt tillskjutet kapital

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

Hybridobligationer

Redovisningsprinciper

Vid första redovisningstillfället klassificerades hybridobligationerna som att egetkapitalinstrument. Klassificeringen baseras på att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Heimstaden har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

I slutet av året hade Heimstaden hybridobligationer uppgående till SEK 7 300 (7 300) miljoner. Hybridobligationerna har en evig löptid med en rörlig kupongränta. Heimstaden har möjlighet att lösa in utestående hybridobligationer fr.o.m. första möjliga inlösendag som infaller 5 till 7 år efter emissionsdagen. Se Not 6.3 för mer information för mer information.

Heimstadens dotterbolag Heimstaden Bostad köpte under 2023 tillbaka hybridobligationer. Transaktionen var ett återköp på 22 miljoner SEK (9 300) för utestående hybridobligationer, med en genomsnittlig rabatt på 34,6, vilket resulterande i en nettovinst på 25 miljoner SEK (1 700) netto efter skatt.

Valutaomräkningsreserv

Ackumulerade valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i, se Not 2.12 för ytterligare information.

Balanserade vinstmedel

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

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande består av externa ägarintressen i dotterbolag och deras dotterbolag. Heimstaden ABs aktieägare kontrollerar endast hybridobligationer i Heimstaden AB, alla andra hybridobligationer klassificeras som innehav utan bestämmande inflytande.

Minoritetens andel av

miljoner SEK	2023	2022
Periodens totalresultat	-10 382	4 462

Fördelning av innehav utan bestämmande inflytande

miljoner SEK	2023	2022
Innehav utan bestämmande inflytande	87 223	99 435
Hybridobligationer	24 937	25 276
Summa innehav utan bestämmande inflytande	112 160	124 711

Kapitalandel i Heimstaden Bostad AB per den 31 december 2023

	Kapitalandel,		Rösträtt,	
miljoner SEK	2023	2022	2023	2022
Heimstaden AB	34,60	42,13	50,08	50,10
Alecta	39,54	35,84	30,39	30,82
Folksam Group	19,29	17,21	14,52	14,77
Ericsson Pension Fund	1,60	1,51	1,22	1,30
Sandvik Pension Fund	0,29	0,53	0,22	0,45
Pensionsmyndigheten	2,12	1,99	1,60	1,68
Försäkringsbranschen pensionskassa	0,56	0,50	0,42	0,43
Mägos pensionskasse	0,90	0,54	0,46	0,47
Greater Manchester Pension Fund	1,10	-	0,35	-
Heimstaden AB management	-	0,01	-	0,02
Summa innehav utan bestämmande inflytande	100	100	100	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2B7AB4155D6C54B4B59E5AC7A6698F6E0

202407150668 2

6. Kapitalstruktur och finansiella poster

6.1 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar inkluderar hyres- och kundfordringar, kassa, finansiella derivatinstrument och börsnoterade aktier. För ändamål med initial och efterföljande mätning klassificeras Helmstadens finansiella tillgångar i två kategorier:

- Finansiella tillgångar till verkligt värde genom resultatet (derivatfinansiella instrument). Dessa finansiella tillgångar redovisas i balansräkningen till verkligt värde med verkligt värde förändringar som erkänns i resultaträkningen linjeobjektet för verkligt värde justering av derivatfinansiella instrument.
- Finansiella tillgångar till upplupen anskaffningsvärde (hyror, och andra kundfordringar och kassa). Dessa finansiella tillgångar mäts med effektivräntemetoden. Vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när tillgången tas bort, modifieras eller skrivs ned från balansräkningen. De finansiella tillgångarna klassificeras endast i denna kategori om den finansiella tillgången innehas för att samla in kontraktsmässiga kassaflöden och de kontraktsmässiga villkoren för den finansiella tillgången ger upphov till kassaflöden på angivna datum som enbart är betalning av huvudbelopp och ränta.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från de finansiella tillgångarna har upphört eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och fördelar med ägandet.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar är föremål för värdeförändringar. Tillgångar som redovisas till verkligt värde, sådana värdeförändringar är en del av bedömningen av verkligt värde. Finansiella tillgångar till upplupen kostnad är föremål för nedskrivning. Koncernen har identifierat hyror och handelsfordringar för sådan nedskrivning, se vidare Not 4.2 för redovisningsprinciper och detaljer. Nedskrivning av andra finansiella tillgångar anses vara oväsentlig på balansdagen.

Finansiella skulder

Helmstadens finansiella skulder består av räntebärande skulder, leasingskulder, derivatinstrument samt leverantörs- och övriga skulder. Det främsta syftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet. Alla finansiella skulder erkänns initialt till verkligt värde och, förutom derivatfinansiella instrument och handelskrediter, netto av direkt tillhörande transaktionskostnader. Vid efterföljande värdering värderas alla finansiella skulder därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden, med undantag för derivatinstrument. Vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när skulder tas bort från redovisningen samt genom effektiv ränteavskrivningsprocess. Upplupet anskaffningsvärde beräknas genom att ta hänsyn till eventuell rabatt eller premie vid förvärv samt avgifter eller kostnader som är en integrerad del av den effektiva räntan. Den effektiva ränteavskrivningen ingår som räntekostnader i resultaträkningen.

En finansiell skuld tas bort från bokföringen när förpliktelsen enligt skulden uppfylls, upphävs eller upphör att gälla. När en befintlig finansiell skuld ersätts av en annan från samma långivare på väsentligt olika villkor, eller villkoren för en befintlig skuld väsentligen modifieras, behandlas ett sådant byte eller modifiering som bortagande av den ursprungliga skulden och redovisning av en ny skuld. Skillnaden i respektive redovisat värde redovisas i resultaträkningen.

När koncernen återköper finansiella skulder, avskrivs den befintliga finansiella skulden till bokfört belopp. Skillnader mellan bokfört belopp och verkligt värde redovisas i Övriga finansiella poster i resultaträkningen.

Finansiella derivatinstrument

Helmstaden tillämpar inte säkringsredovisning i enlighet med IFRS 9. Derivatinstrument klassificeras som finansiella tillgångar eller skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument består huvudsakligen av ränteswappar och forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag (Note 8.1). Redovisning av derivatinstrumenten sker när de ekonomiska säkringsavtalen ingås. De värderas initialt och därefter till verkligt värde. Transaktionskostnader ingår direkt i verkligt värdejustering av derivat finansiella instrument. När ett forward purchase kontrakt för förvaltningsfastigheter som innehas i aktiebolag regleras och bolaget tar kontroll över det nya dotterbolaget överförs forward purchase kontraktets verkliga värde till förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

Gruppen redovisar forward purchase avtal för förvaltningsfastigheter som innehas i bolag med begränsat ansvar som ett finansiellt instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde genom resultaträkningen, där investeringsfastigheterna värderas utifrån antagandet att de kommer att färdigställas och sedan hyras ut. Skillnaden mellan forward purchase avtalen och det verkliga värdet på den underliggande förvaltningsfastigheten redovisas som ett derivat i koncernens balansräkning. För ytterligare information, se Not 8.1.

Finansiella derivatinstrument klassificeras baserat på deras slutliga avräkningsdatum. Finansiella derivatinstrument med avräkningsdatum inom 12 månader klassificeras som omsättningstillgång/skuld och derivat som förväntas hållas i mer än 12 månader och med avräkningsdatum efter 12 månader klassificeras som långfristiga.

Nettoredovisning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och nettobelopp redovisas i koncernens balansräkning om det för närvarande finns en verkställande lagligt rätt att kvitta de redovisade beloppen och det finns en avsikt att avveckla på nettobasis – att realisera tillgångarna och reglera skulderna samtidigt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D9C54B4B89E5AC7A6528F6E0

202407150668

Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

Nedan följer en jämförelse av redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och på finansiella skulder:

	31 december 2023		31 december 2022	
miljoner SEK	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella derivatinstrument	498	498	1 481	1 481
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 528	3 528	3 885	3 885
Hyres- och kundfordringar	229	229	403	403
Övriga omsättningstillgångar	1 637	1 637	5 011	5 011
Likvida medel	12 492	12 492	11 322	11 322
Totalt	18 383	18 383	22 103	22 103
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	481	345	127	127
Räntebärande skulder, långfristiga	161 535	161 832	165 082	168 074
Övriga finansiella skulder, långfristiga	-	-	1 100	1 100
Räntebärande skulder, kortfristiga	19 998	19 998	14 418	14 418
Leverantörsskulder	800	800	928	928
Leasingskulder	1 195	1 195	1 495	1 495
Övriga skulder, kortfristiga	20	20	4 737	4 737
Totalt	203 920	184 216	207 987	188 880

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder:

2023-12-31

		Värdering till verkligt värde med:		
miljoner SEK	Totalt	Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:	498	-	363	135
Finansiella derivatinstrument				
Ränteswappar	363	-	363	-
Forward purchase-kontrakt	135	-	-	135
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	-481	-	-481	-
Derivata finansiella skulder				
Ränteswappar	-481	-	-481	-
Finansiella skulder der verkligt värde er presenterat	161 832	-	73 004	88 828
Långfristiga räntebärande skulder	161 832	-	73 004	88 828

Inga förändringar gjordes av koncernens värderingsmetoder och -tekniker samt av den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. Under 2022 omklassificerades bolagets innehav i börsnoterade aktieinvesteringar till intressebolag. Vid denna klassificering var värdeförändringen av noterade aktieinvesteringar -2 208 miljoner SEK. Inga överföringar gjordes av värderingar till verkligt värde mellan nivå 1 och nivå 2 under 2023 och inga värderingar till verkligt värde överfördes till eller från nivå 3 under 2023.

2022-12-31

		Värdering till verkligt värde med:		
miljoner SEK	Totalt	Noterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbar input (Nivå 2)	Betydande icke observerbar input (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde:	1 481	-	1 281	200
Finansiella derivatinstrument				
Valutaswappar	165	-	153	-
Ränteswappar	1 116	-	1 116	-
Forward purchase-kontrakt	200	-	-	200
Finansiella skulder värderat till verkligt värde:	-127	-	-127	-
Derivata finansiella skulder				
Ränteswappar	-127	-	-127	-
Finansiella skulder der verkligt värde er presenterat	179 827	-	85 174	94 653
Långfristiga räntebärande skulder	179 827	-	85 174	94 653

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548B48B9E5AC7A66838F8E0

202407150668 4

Verkligt värde-hierarki

Samtliga finansiella instrument för vilka verkligt värde redovisas eller lämnas kategoriseras enligt verkligt värde-hierarkin, baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen av verkligt värde som helhet, enligt följande:

Nivå 1 – Noterade (icke-justerade) marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder

Nivå 2 – Värderingstekniker för vilka den lägsta nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är direkt eller indirekt observerbar

Nivå 3 – Värderingstekniker för vilka den lägs nivån för input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde är icke observerbar

För tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde på återkommande basis fastställer koncernen om det har förekommit överföringar mellan nivåerna i hierarkin, genom att göra en ny bedömning av kategoriseringen (baserat på den lägsta nivån av input som är väsentlig för värderingen till verkligt värde som helhet) i slutet av varje rapportperiod. Inga förändringar gjordes av koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt av den input som har tillämpats i värderingarna till verkligt värde under perioden. För mer information om verkligt värde-hierarkin, se Not 3.1.

Förfall, räntederivat

		31 december 2023			31 december 2022		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Förfall, år							
Inom 1 år från balansdagen	Betalar fast	16 052	29	0,21	21 951	46	0,76
Inom 1–2 år från balansdagen	Betalar fast	5 391	10	2,94	10 676	24	-0,11
Inom 2–3 år från balansdagen	Betalar fast	8 787	16	2,89	1 838	4	2,16
Inom 3–4 år från balansdagen	Betalar fast	11 079	20	2,72	106	–	1,59
Inom 4–5 år från balansdagen	Betalar fast	8 427	15	2,74	3 107	7	2,98
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar fast	4 994	9	2,86	7 763	17	2,68
Summa räntederivat		54 728	100	2,05	45 742	100	1,11

[1] Indikerar den genomsnittliga räntan. En negativ ränta indikerar att vi får ernot fast ränta.

Förfall, räntederivat

		31 december 2023			31 december 2022		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Inom 1 år från balansdagen	Erhålla rörlig	53 931	99	-3,58	44 916	99	-2,30
Inom 1–2 år från balansdagen	Erhålla rörlig	797	1	-1,69	–	–	–
Inom 2–3 år från balansdagen	Erhålla rörlig	–	–	–	825	2	-1,70
Inom 3–4 år från balansdagen	Erhålla rörlig	–	–	–	–	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	Erhålla rörlig	–	–	–	–	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	Erhålla rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa räntederivat		54 728	100	-3,55	5 624	100	-2,29

[1] Indikerar den genomsnittliga räntan. En negativ ränta indikerar att vi får ernot fast ränta.

Förfall, cross currency swaps

		31 december 2023			31 december 2022		
miljoner SEK	Typ	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]	Nominellt belopp	Andel, %	Snittränta, %[1]
Inom 1 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	5 624	100	4,96
Inom 1–2 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Inom 2–3 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Inom 3–4 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Inom 4–5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	Betalar rörlig	–	–	–	–	–	–
Summa räntederivat		–	–	–	5 624	100	4,96

[1] Indikerar den genomsnittliga räntan. En negativ ränta indikerar att vi får ernot rörlig ränta.

6.2 Finansiella risker

Hemstaden Bostads finanspolicy utgör, tillsammans med andra förhållningsregler för upplåning såsom kapitalmarknadsprogrammet (EMTN-programmet), det vägledande ramverket för hur bolaget hanterar finansiella riskexponeringar. Finanspolicyn fastställs av styrelsen och beskriver väsentliga nyckeltal samt ger vägledning till finansavdelningens dagliga verksamhet. Bolagets styrelse förses regelbundet med rapportering och prognoser, samt material som täcker hanteringen av finansiella risker och åtgärder som vidtagits för att minska dessa risker. Bolaget har identifierat refinansieringsrisk, likviditetsrisk, finansiella åtaganden, ränterisk, kreditbevakningsrisk, valutarisk och derivatrelaterad risk som de viktigaste finansiella riskerna.

Refinansieringsrisk

För att begränsa refinansieringsrisken använder Hemstaden Bostad sig av diversifierade finansieringskällor med en balanserad förfallostruktur. I bolagets finanspolicy återfinns nyckeltal som reglerar detta såsom en lägsta genomsnittlig löptid på skuldportföljen om 4 år. Hemstaden Bostad har även likviditetsreserver och outnyttjade kreditfaciliteter för att kunna hantera oförutsedda refinansieringsrisker.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att bolaget inte har tillgängliga medel för att fullgöra sina finansiella eller operativa förpliktelser, eller att koncernen inte kan betala för andra åtaganden såsom förvärv och investeringar. För att begränsa denna risk har Hemstaden Bostad tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter om 20 260 miljoner SEK (20 847), därtill föreskrivs i finanspolicyn att det aldrig får vara mer än 25% av skulden som förfaller under ett enskilt år och att den beräknade likviditetskvoten ska alltid överstiga 125%. För mer information se Not 6.3.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2B7A841-5D6C-54B4-88B9-E5AC7A6838F8E0

2024071506685

Tabellen nedan sammanfattar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder baserat på avtalsenliga odiskonterade betalningar (inklusive räntebetalningar):

Förfallostruktur 2023-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	–	416	62
Räntebärande skulder[1]	26 007	122 584	112 159
Leaseskulder	102	93	1 015
Leverantörsskulder	900	–	–
Övriga skulder, kortfristiga	3 796	–	–
Summa	30 866	123 096	113 236

Förfallostruktur 2022-12-31, miljoner SEK	0–1 år	1–5 år	>5 år
Finansiella derivatinstrument	75	51	0
Räntebärande skulder[1]	18 293	114 973	102 697
Leaseskulder	99	120	1 417
Leverantörsskulder	928	–	–
Övriga skulder, kortfristiga	7 773	120	1 417
Summa	27 093	115 213	105 531

[1] Varav räntebärande skulder exklusive räntekostnader uppgår till 202 009 miljoner SEK (200 156).

Finansiella åtaganden

Heimstaden Bostads låneavtal omfattar kovenanter (finansiella åtaganden), såsom de som återfinns i kapitalmarknadsprogrammet (EMTN programmet):

- Belåningsgrad: definierad som "Nettoskuld / Totala tillgångar", kovenanten stipulerar att belåningsgraden maximalt får uppgå till 65%.
- Räntetäckningsgrad: definierad som "Resultat före finansiella poster" (eller motsvarande rad) dividerat med räntenetto (räntekostnader minus ränteintäkter). Kovenanten stipulerar att räntetäckningsgraden ska uppgå till minimum 1,5x.
- Säkerställd belåningsgrad: definieras som säkerställd skuld dividerat med totala tillgångar. Kovenanten stipulerar att säkerställd belåningsgrad maximalt får uppgå till 45%.

Säkerställda faciliteter (såsom bank och realkredit) har ofta en upprättning kovenanter för enskilda fastigheter och/eller fastighetsportföljer, såsom belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet.

Vid överträdelse mot finansiella åtaganden (kovenanter) ges låntagaren oftast enligt låneavtalet möjlighet att under en överenskommen tidsperiod korrigera den uppkomna överträdelsen, men det kan också leda till krav på extraordinär amortering, uppsägning av lån eller krav på realisering av säkerställda tillgångar. Bolagets finanspolicy anger nivåer på väsentliga nyckeltal för att undvika att åtaganden bryts. Kontinuerlig intern övervakning och extern revision säkerställer korrekt rapportering och information. Inga överträdelser har förekommit mot finansiella åtaganden för räntebärande lån under den aktuella perioden.

Kreditbetyg

Heimstaden Bostad betraktar att kreditbetyg i investment grade-klassen som grundläggande för att bedriva sin verksamhet och för att säkerställa tillgång till kapital. En sänkning av kreditbetyget under investment grade kan av bolagets långivare betraktas som negativt och leda till försämrad tillgång till finansiering och villkor.

Ränterisk

Stigande räntor ökar finansieringskostnaden för bolaget och kan påverka lönsamheten negativt. Enligt finanspolicyn ska Heimstaden Bostad hålla minst 75% av sin låneportfölj till fast ränta per balansdagen, vilket hanteras genom en hög andel fasträntelån och -obligationer tillsammans med ingångna räntederivat. För mer information se Not 6.3.

Valutarisk

Heimstaden äger tillgångar i andra valutor än rapporteringsvalutan, vilket leder till en risk för negativ påverkan på kassaflöden eller tillgångsvärden vid fluktuerande valutakurser. Heimstaden Bostad har som mål att valutamatcha sin finansiering med sitt operativa kassaflöde för att reducera sin valutarisk.

Derivatrelaterad risk

Värdet på valutaderivat kan påverkas av förändringar i baskurser eller valutakurser. Heimstaden Bostads finanspolicy anger vilka derivatinstrument som får användas, vilket anger att endast omsättbara instrument för vilka priser kan erhållas får användas. Man följer också kontinuerligt marknadsrörelser och erhåller externa och interna derivatvärderingar.

Räntekänslighet

Följande tabell inkluderar känsligheten vid en förändring av räntesatserna på den del av lån och upplåning som påverkas. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan på lån med rörlig ränta enligt följande:

Räntekostnader

2023 miljoner SEK	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)	Effekt på eget kapital(+)	Effekt på eget kapital(-)
	1%	291	-291	266	-266
	2%	582	-582	533	-533

2022 miljoner SEK	Ökning/minskning i baspunkter	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)	Effekt på eget kapital(+)	Effekt på eget kapital(-)
	1%	567	-623	486	-486
	2%	1 085	-1 246	940	-940

Valutakänslighet

Följande tabell inkluderar känsligheten vid en förändring av de utländska valutakurserna på icke säkerställda obligationer. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan av förändringar på utländska valutakurser enligt följande:

2023 miljoner	Ökning/minskning i utländsk valutakurs	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
EUR	14 213	1 421	-1 421
NOK	2 900	290	-290

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841SD6C54B4B59E5AC7A6638F6E0

20240715066686

2022 miljoner	Ökning/minskning i utländsk valutakurs	Effekt på resultat före skatt (+)	Effekt på resultat före skatt (-)
EUR	10%	675	-675
NOK	10%	310	-310

6.3 Räntebärande skulder

	2023				2022			
miljoner SEK	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	84 005	0	42		105 206	0	53	
Banklån	118 004	99	58	20 260	94 950	89	47	20 847
Totalt	202 009	58	100%		200 156	46	100	
Förutbetalda kostnader	-576				-656			
Summa inkl. förutbetalda kostnader	201 433				199 500			

Från och med den 31 december 2023 är 1 404 miljoner SEK av de totala outnyttjade kreditåtagandena relaterade till framtida ESG Capex och byggfacilliteter. Vid balansdagen var Heimstaden i överensstämmelse med dess finansiella villkor.

Räntebärande skulder fördelat på olika valutor

	2023		2022	
Currency	miljoner SEK	Lokala valutor	miljoner SEK	Lokala valutor
SEK	39 007	39 007	39 957	39 957
NOK	3 010	3 035	3 626	3 600
EUR	127 839	11 478	119 209	10 693
DKK	38 157	25 545	35 125	23 955
ISK	-	-	2 830	35 679
Totalt	202 009		200 156	
Förutbetalda kostnader	-576		-656	
Summa inkl. förutbetalda kostnader	201 433		199 500	

Noterade obligationer

Förfallodatum	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok	Verkligt värde[1]	Kreditbetyg		Årlig kupong	Börs	Identifieringsnummer
Heimstaden Bostad AB									
2024-01-19	EUR	700	193	699	BBB	Floating	Euribor 3m + 55	Euronext Dublin	XS2430702673
2024-10-13	EUR	1 250	96	1 180	BBB-	Fixed	25	Euronext Dublin	XS2397209020
2025-07-24	EUR	700	24	622	BBB-	Fixed	63	Euronext Dublin	XS2435503571
2026-01-21	EUR	500	15	429	BBB-	Fixed	113	Euronext Dublin	XS2105772201
2027-03-03	EUR	700	27	557	BBB-	Fixed	139	Euronext Dublin	XS2225207468
2028-04-13	EUR	750	95	540	BBB-	Fixed	100	Euronext Dublin	XS2397252102
2028-07-24	EUR	500	30	351	BBB-	Fixed	138	Euronext Dublin	XS2435611244
2029-09-06	EUR	750	72	468	BBB-	Fixed	75	Euronext Dublin	XS2384269366
2031-10-13	EUR	750	50	475	BBB-	Fixed	163	Euronext Dublin	XS2397258011
2035-05-04	EUR	50	0	30	BBB-	Fixed	280	Euronext Dublin	XS2168047087
2035-05-04	EUR	50	0	30	BBB-	Fixed	280	Euronext Dublin	XS2168368276
Summa EUR		6 700	883	5 418					
2024-01-22	SEK	850	760	846	BBB	Fixed	88	Euronext Dublin	XS2420346517
2024-04-09	SEK	500	419	499	BBB	Floating	Stibor 3m + 67	Euronext Dublin	XS2027695580
2025-02-26	SEK	800	0	766	BBB	Floating	Stibor 3m + 130	Euronext Dublin	XS2259800121
2025-02-26	SEK	400	0	372	BBB	Fixed	137	Euronext Dublin	XS2259781220
2025-04-07	SEK	750	0	710	BBB	Floating	Stibor 3m + 90	Euronext Dublin	XS2327990549
2026-11-22	SEK	1 000	0	897	N/A	Floating	Stibor 3m + 110	Euronext Dublin	XS2412106853
2027-02-22	SEK	500	0	442	N/A	Floating	Stibor 3m + 140	Euronext Dublin	XS2447755351
Summa SEK		4 800	1 179	4 521					
2024-06-07	NOK	500	428	494	BBB-	Floating	Nibor 3m + 240	Oslo Børs	NO0010838899
2025-02-25	NOK	400	0	365	BBB	Fixed	202	Oslo Børs	NO0010906051
2025-02-25	NOK	400	0	364	BBB	Floating	Nibor 3m + 135	Oslo Børs	NO0010906944
2026-04-22	NOK	1 250	0	1 133	BBB	Floating	Nibor 3m + 95	Oslo Børs	NO0010978327
2026-04-24	NOK	350	0	296	BBB	Floating	Nibor 3m + 115	Oslo Børs	NO0010976335
Summa NOK		2 900	428	2 672					
Heimstaden AB									
2026-03-09	EUR	350	8	197	BB	Fixed	425	OMX STOCKHOLM	SE0015857803
2027-03-05	EUR	400	0	171	BB	Fixed	438	OMX STOCKHOLM	SE0016569105
Summa EUR		750	8	338					
2024-01-15	SEK	1 200	905	1 197	BB	Floating	Stibor 3m + 330	OMX STOCKHOLM	SE0014981345
2025-04-14	SEK	500	126	412	N/A	Floating	Stibor 3m + 475	Euronext Dublin	XS2469214306
2025-10-15	SEK	1 200	159	955	BB	Floating	Stibor 3m + 400	OMX STOCKHOLM	SE0014981352
Summa SEK		2 900	1 191	2 564					

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150668?

Hybridobligationer[2]

First Call Date	First Reset Date	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Eget bok	Verkligt värde[1]	Kreditbetyg	Rörlig/fast	Årlig kupong	Identifieringsnummer	Börs
Heimstaden Bostad AB										
2024-11-19	2025-02-19	EUR	800	211	419	N/A	Fixed	325	Euronext Dublin	XS2010037755
2026-01-15	2026-04-15	EUR	500	164	211	BB+	Fixed	338	Euronext Dublin	XS2125121769
2026-10-13	2027-01-13	EUR	600	119	237	BB+	Fixed	363	Euronext Dublin	XS2287251807
2027-02-01	2027-05-01	EUR	800	176	279	BB+	Fixed	263	Euronext Dublin	XS2294155739
2027-10-29	2028-01-29	EUR	600	254	211	BB+	Fixed	300	Euronext Dublin	XS2357357769
Summa EUR			3300	924	1357					
Heimstaden AB										
2026-10-15	2027-01-15	EUR	300	0	65	B+	Fixed	875	NOMX Stockholm	SE0018273552
2024-10-11	2024-10-11	SEK	4 500	40	1 498	B+	Floating	Stibor 3m + 560	NOMX Stockholm	SE0012455111

[1] Baserat på värdering enligt noterade marknadspriser per balansdagen.
[2] Hybridobligationer klassificeras som eget kapital i balansräkningen.

Förfallostruktur räntebärande skulder

	31 december 2023					
miljoner SEK	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, %	Kreditlöften	Andel, %
Låneförfall, år						
Inom 1 år från balansdagen	170	19 102	19 271	10	81	0
Inom 1–2 år från balansdagen	5 956	11 686	17 642	9	6 247	31
Inom 2–3 år från balansdagen	30 486	11 443	41 929	21	11 794	59
Inom 3–4 år från balansdagen	7 737	12 452	20 189	10	0	0
Inom 4–5 år från balansdagen	11 667	12 866	24 533	12	2 138	11
Senare än 5 år från balansdagen	61 989	16 456	78 445	39	0	0
Totalt	118 004	84 005	202 009	100	20 260	100

	31 december 2022					
miljoner SEK	Upplåning mot säkerhet	Upplåning utan säkerhet	Total upplåning	Andel, %	Kreditlöften	Andel, %
Låneförfall, år						
Inom 1 år från balansdagen	1 502	12 273	13 775	7	3 738	18
Inom 1–2 år från balansdagen	1 995	25 054	27 049	14	1 000	5
Inom 2–3 år från balansdagen	6 392	12 682	19 081	10	11 278	54
Inom 3–4 år från balansdagen	25 080	11 814	36 894	18		
Inom 4–5 år från balansdagen	7 158	12 775	19 933	10		
Senare än 5 år från balansdagen	50 014	33 410	83 424	42	4 830	23
Totalt	92 147	108 009	200 156	100	20 847	100

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstiden per 2022-12-31 uppgick till 7,59 år (7,95)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B18B9E5AC7A6638F6E0

2024071506688

	Räntebindning 2023-12-31					Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument, 2023-12-31		
miljoner SEK	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %
Ränteförfall, år								
Inom 1 år från balansdagen	70 291	26 917	97 199	4,39	48	59 319	4,39	29
Inom 1–2 år från balansdagen	5 486	8 326	13 812	1,68	7	18 406	1,68	9
Inom 2–3 år från balansdagen	8 704	9 203	17 907	3,24	9	26 693	3,24	13
Inom 3–4 år från balansdagen	6 597	11 952	18 549	2,80	9	23 827	2,80	15
Inom 4–5 år från balansdagen	2 193	12 519	14 713	1,98	7	23 140	1,98	11
Senare än 5 år från balansdagen	23 375	16 436	39 810	2,40	20	44 824	2,40	22
Totalt	116 636	85 373	202 009	3,04	100	202 009	3,04	100

	Räntebindning 2022-12-31					Räntebindningstid lån inkl. finansiella instrument, 2022-12-31		
miljoner SEK	Säkerställda lån	Ej säkerställda lån	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %	Total upplåning	Snittränta, % inkl marginal	Andel, %
Ränteförfall, år								
Inom 1 år från balansdagen	65 778	30 704	96 482	2,96	48	74 049	2,97	37
Inom 1–2 år från balansdagen	1 839	14 799	16 638	0,37	8	27 614	0,16	14
Inom 2–3 år från balansdagen	5 928	9 007	14 935	1,31	7	15 123	1,22	8
Inom 3–4 år från balansdagen	3 006	9 485	12 491	2,18	6	12 597	2,17	6
Inom 4–5 år från balansdagen	1 803	12 275	14 078	2,35	7	17 186	2,45	9
Senare än 5 år från balansdagen	13 793	31 738	45 531	1,45	23	53 284	1,55	27
Totalt	92 147	108 009	200 156	2,20	100	199 853	2,01	100

Genomsnittlig återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat per 2022-12-31 uppgick till 3,23 år (3,24)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4859E5AC7A6538F6E0

2024071506689

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Företags-obligationer	Banklån	Förutbetalda kostnader	Leasing-skulder	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	87 991	89 274	-758	891	177 438
Amortering låneskuld	-11 624	-32 715	-	-91	-44 430
Nya lån	22 007	28 566	-	623	51 196
Övertagen skuld i samband med förvärv	-	3 828	-	-	3 828
Valutaeffekt på lån	8 832	5 998	-	70	12 899
Emissionskostnader för lån	-	-	102	-	102
Övriga justeringar	-	-	-	2	2
Utgående balans 2022-12-31	105 206	94 951	-656	1 495	201 036
Ingående balans 2023-01-01	105 206	94 950	-656	1 495	200 995
Amortering låneskuld	-20 614	-9 764	-	-119	-30 497
Nya lån	719	34 677	-	-146	35 449
Övertagen skuld i samband med förvärv	-	647	-	-	647
Försäljning av business unit	-1 108	-1 777	-	-	-2 885
Valutaeffekt på lån	3	-929	-	-46	-972
Emissionskostnader för lån	-	-	80	-	80
Övriga justeringar	-	-	-	-	-
Utgående balans 2023-12-31	84 005	118 004	-576	1 185	202 618

Under 2023 har Hemstadens köpt tillbaka 13 205 miljoner SEK av utestående seniora icke-säkerställda obligationer, vilket resulterade i en genomsnittlig rabatt på 7,3% och resulterade i en vinst på 969 miljoner SEK, netto av 200 miljoner SEK i skatt, erkänd i andra finansiella poster.

6.4 Kapitalstruktur

Tillgången till långsiktigt kapital är viktigt för att koncernen ska kunna driva och aktivt förvalta sitt fastighetsbestånd. Koncernen definierar sin kapitalstruktur som summan av koncernens nettoskuld och eget kapital, inklusive hybridkapital och den del som är hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande. Det förändrade ekonomiska läget med högre räntor har medfört att kapitalstrukturen behövt anpassas, liksom den långsiktig planeringen, för att bättre lämpa sig till rådande förhållanden. I syfte att reducera skuldsättningsgraden har koncernen initierat en ny strategisk plan den så kallade privatiseringsplanen, och dessutom avyttrat den isländska portföljen, för att möjliggöra dessa mål.

6.5 Leasing

Redovisningsprinciper

Hemstaden Bostad har hyresåtaganden för lomträtter, lokaler och fordon. Åtagandet klassificeras som en leasingskuld i balansräkningen, rätten att nyttja den underliggande tillgången under leasingperioden klassificeras som en tillgång. Avskrivning på tillgången redovisas i totalresultat. Leasingbetalningar redovisas dels som betalning av ränta och dels som amortering av leasingskulden. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalens slut för att reflektera marknadshyrorna. Lokaler och fordon redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till fyresvärd/ leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Koncernen tillämpar undantagsregeln och redovisar leasingbetalningar för lågvärdesleasing och leasingavtal med en löptid kortare än 12 månader som rörelsekostnader i rapporten över totalresultat.

Tabellen nedan visar nyttjanderättstillgångarna per kategori:

miljoner SEK	Lokaler	Fordon	Övrigt	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	92	36	-	128
Kontraktsförändringar	118	50	1	169
Avskrivningar	-59	-30	-1	-89
Valutaförändring	8	3	-	11
Utgående balans 2022-12-31	159	59	1	219
Kontraktsförändringar	5	52	-	57
Avskrivningar	-74	-36	-1	-110
Valutaförändring	-1	--	--	1
Utgående balans 2023-12-31	91	75	-	166

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D9C54B489E5AC7A6638F0E0

202407130669O

Nedan anges redovisade värden för leasingskulder och förändringar under perioden:

miljoner SEK	2023	2022
Per den 1 januari	1 495	891
Årets investeringar	140	849
Avyttringar	-295	-35
Upplupna räntor	8	9
Betalningar	-118	-91
Omklassificering	0	2
Valutaförändring	-46	70
Per den 31 december	1 185	1 495
Kortfristiga	69	90
Långfristiga	1 088	1 405

Följande är beloppen redovisade i resultaträkningen:

miljoner SEK	2023	2022
Avskrivning av nyttjanderättstillgångar	-110	-59
Räntekostnader på leasingskulder	-8	-9
Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal (inkluderade i fastighetskostnaden)	-5	-2
Kostnader avseende leasing av tillgångar av lågt värde (inkluderade i administrativa kostnader)	-9	-4
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	-132	-74

Den odiskonterade låneskuldens löptid fördelas enligt följande:

miljoner SEK	2023	2022
Inom ett år	102	99
1–5 år	93	120
>5 år	1 015	1 417
Totalt	1 210	1 636

Koncernens leasingintäkter från operationella leasingavtal redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen. För mer information, se Not 2.2.

Koncernen hade totala kassautflöde för leasingavtal som leasetagare på 118 miljoner 2023 (91).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54E48B9E5AC7A6638F6E0

202407150669l

7. Övriga skulder

7.1 Uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper

Uppskjuten skatt beräknas i enlighet med balansräkningsmetoden baserat på temporära skillnader som uppstår mellan skattemässiga tillgångar och skulder och deras redovisade värden. Heimstaden erkänner temporära skillnader från justeringar av verkligt värde av förvaltningsfastigheter, finansiella derivat instrument och andra händelser som påverkar skatte- och redovisningsbehandlingen av tillgångar och skulder.

Uppskjutna skatteskulder erkänns för alla beskattningsbara temporära skillnader, förutom:

- När uppskjuten skatt uppstår från initial initialt erkännande av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är en företagskombination som vid tidpunkten för transaktionen påverkar varken redovisnings- eller skattemässig vinst eller förlust.
- Uppskjuten skatt redovisas inte för beskattningsbara temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intresseobolag och intressen i gemensamma arrangemang, när tidpunkten för återföringen kan kontrolleras av Heimstaden Bostad och det är sannolikt att den inte kommer att vändas inom överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar erkänns för alla avdragsgilla temporära skillnader, framförandet av outnyttjade skattekrediter och eventuella outnyttjade skattelförluster. Uppskjutna skattetordringar erkänns i den utsträckning det är sannolikt att framtida beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna och framförandet av outnyttjade skattekrediter och outnyttjade skattelförluster kan utnyttjas, förutom:

- När det uppstår från det initiala erkännandet av en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är en företagskombination och, vid tidpunkten för transaktionen, påverkar varken redovisningsvinsten eller den beskattningsbara vinsten eller förlusten.
- I fråga om avdragsgilla temporära skillnader i samband med investeringar i dotterbolag, intressebolag och intressen i gemensamma arrangemang, erkänns uppskjutna skattefordringar endast i den utsträckning det är sannolikt att de temporära skillnaderna kommer att vändas inom överskådlig framtid och beskattningsbar vinst kommer att finnas tillgänglig mot vilken de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna inkomstskattefordringar och skulder kvittas när det finns en lagligt verkställbar rätt att kvitta nuvarande skattefordringar mot nuvarande skatteskulder och när de uppskjutna inkomstskattefordringarna och skulderna avser inkomstskatter som tas ut av samma beskattningsmyndighet på samma beskattningsbara enhet.

Uppskjuten skatt erkänns på efterföljande förändringar av de beskattningsbara och temporära skillnaderna.

Uppskjuten skatt

	2023		2022	
miljoner SEK	Skattebas	Uppskjuten skatt	Skatt	Uppskjuten skatt
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag				
Ingående redovisat värde	-5 566	-1 297	-1 085	-235
Återföring på grund av förvärv	51	10	-	-
Årets förändring	883	206	-5 481	-1 061
Utgående redovisat värde	-5 632	-1 081	-6 566	-1 297
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter				
Ingående redovisat värde	102 856	24 217	97 552	23 256
Förvärvsförvärv			-	-
Årets avskrivningar	282	66	246	51
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-24 960	-5 493	-4 828	-1 192
Årets återföringar på grund av försäljningar	-1 644	-331	-156	-32
Företagsförvärv	-	-	10 042	2 134
Ändrad skattesats	-	506	-	-
Utgående redovisat värde	76 515	18 841	102 856	24 217
Finansiella derivatinstrument				
Ingående redovisat värde	1 354	280	434	91
Årets förändring	-1 337	-278	920	189
Ändrad skattesats	-	14	-	-
Utgående redovisat värde	17	16	1 354	280
Netto uppskjuten skatt				
Ingående redovisat värde	97 281	23 165	97 545	23 252
Förvärvsförvärv	-	-	-	-
Årets förändring	-23 051	-5 039	-264	-87
Ändrad skattesats	-	521		
Utgående redovisat värde	74 230	18 648	97 281	23 165

Aktiverade skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 5 632 miljoner SEK (6 566). Det finns ingen utgångsdatum för aktiverade skattemässiga underskottsavdrag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C28A841 5D8C54B48B9E5AC7A6638FEE0

2024071506692

7.2 Övriga skulder

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Aktuella skatteskulder	-	500
Skatt för fastighetsöverföringar	16	-
Skulder hänförliga till fastighetstransaktioner	405	447
Sociala avgifter	20	40
Övriga skulder	450	3 750
Totalt	892	4 738

7.3 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 December 2023	31 December 2022
Upplupen ränta	777	741
Förutbetalda hyror	481	515
Upplupna personalkostnader	159	125
Upplupna driftskostnader	466	783
Upplupna administrativa kostnader	83	43
Upplupna revisionskostnader	13	10
Övriga upplupna kostnader	951	749
Totalt	2 996	2 946

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C25A8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

2024071506693

8. Övriga upplysningar

8.1 Upplysningar om närstående

Transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Som närstående definieras:

- Samtliga bolag inom Heimstaden och Fredensborg-koncernen
- Styrelseledamöter och företagsledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- Aktieägare som kontrollerar mer än 10% av aktierna eller rösterna i bolaget
- Transaktioner med intressebolag och joint ventures

Sammanfattning av transaktioner med närstående

Under 2023 har Heimstaden sålt förvaltnings- och administrativa tjänster från Heimstaden Bostad och dess dotterbolag, uppgående till 660 miljoner SEK (1 716). Minskningen av förvärvade administrativa tjänster från 2022 beror på överföringen av Country Management-organisationen från Heimstaden AB till Heimstaden Bostad den 1 juli 2022.

Under 2023 har Heimstaden AB förvärvat fastigheter från koncernbolag för 0 miljoner SEK (157).

Under 2023 har Heimstaden AB:s dotterbolag, Heimstaden Bostad AB, erhållit en avkastningsgaranti från Fredensborg på 695 miljoner SEK (717).

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

Avyttring av affärsenhet

I oktober avyttrade Heimstaden framgångsrikt den isländska portföljen till Fredensborg AS, vilket resulterade i en årlig avkastning på investeringen på cirka 18% efter förvärvet. Kontant köpeskilling vid signering av avtal uppgick till 1 492 miljoner SEK, och dessutom kommer en uppskjuten köpeskilling i intervallet 500–800 miljoner SEK att regleras när Fredensborg AS har slutfört avvecklingsstrategin för Heimstaden ehf., som initierades av Heimstaden AB. Den uppskjutna summan baseras på försäljning till en tredje part. Om transaktionen med den tredje parten inte slutförs, inkluderar köpeskillingen en prestationsbaserad utbetalningselement baserat på det totala beloppet som Fredensborg AS erhåller vid avvecklingen av Heimstaden ehf. Om strategin inte slutförs inom 36 månader efter avslutet och den uppskjutna köpeskillingen fortfarande är obetald, kan Heimstaden AB under specifika förhållanden begära en transaktionsåtergång.

Heimstaden har redovisat en förlust på 256 miljoner SEK som är redovisade i Avyttring av affärsenhet i Koncernens rapport över totalresultat. Den totala förlusten på transaktionen uppvägs av en vinst på 363 miljoner SEK från omräkningsdifferenser återvunnen från övrigt totalresultat och vinst på skatt på 327 miljoner SEK i koncernen.

Resultaten för de isländska operationerna under året presenteras i tabellen nedan (observera att jämförbara siffror inte omräknas i resultaträkningen och att siffrorna för 2023 avser fram till avyttring):

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	2023	2022
Hyresintäkter	249	298
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	-	-
Fastighetskostnader	-82	-102
Driftsnetto	167	196
Centrala administrationskostnader	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	-	-
Resultat före justeringar av verkligt värde	167	196
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	239	835
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	-	-
Rörelseresultat	406	1 031
Finansnetto	-246	-258
Resultat före skatt	160	773
Inkomstskatt	-11	-
Uppskjuten skatt	-21	-151
Periodens resultat	128	622

Nettokassaflödena som är redovisade för Island är följande:

Löpande verksamhet	249	-137
Investeringsverksamhet	-410	47
Finansieringsverksamhet	324	113

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D5C54B46B9E5AC7A6638F9E0

202407150669

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Bolagets styrelseordförande samt bolag ägda av denne kontrollerar 95,9% (98,4) av rösterna i Heimstaden AB. Tidigare VD äger andelar i dotterbolaget Heimstaden Bostad AB och har därigenom under 2022 och 2021 erhållit utdelning samt deltagit i nyemission. Styrelseledamot Stefan Attefall har under året erhållit ersättning för konsultarvode om 0,2 miljoner SEK (1).

Transaktioner med innehav i intressebolag och joint ventures

miljoner SEK	2023	2022
Ränteintäkter från andelar i intressebolag och joint ventures	53	99
Lån till intressebolag och joint ventures	-110	174
Förvärv av intressebolag till dotterbolag	-469	-
Kapitaltillskott till andelar i intressebolag och joint ventures	21	86

Utöver ovan, se också Not 3.4, Intressebolag och joint ventures och Not 2.6, ersättning till anställda och ledande befattningshavare.

8.2 Ställda säkerheter

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Fastighetsinteckningar[1]	156 687	104 174
Pantsatta aktier i dotterbolag[1]	12 336	67 946
Totalt	169 023	172 120

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

8.3 Eventualförpliktelser och åtaganden

Investeringsskyldigheter

Heimstaden AB:s dotterbolag, Heimstaden Bostad har tecknat avtal med säljare av förvaltningsfastigheter placerade i ett corporate wrapper. Heimstaden Bostad kommer att förvärva 100% av de utestående aktierna i corporate wrapper vid ett framtida datum. Kontraktet är antingen till ett fast pris eller till ett rörligt pris baserat på det egna kapitalet i företaget, där förvaltningsfastigheten värderas till verkligt värde. Arrangemangen redovisas som finansiella instrument enligt IFRS 9 till verkligt värde via resultaträkningen. För mer information se Not 6.1.

Per den 31 december 2023 hade Heimstaden totala investeringsförpliktelser på 1 595 miljoner SEK (5 492). Framåtfinansieringsavtalen med tredje parter är bundna till framtida kapitalutgifter för investeringsfastigheter under konstruktion på 2 290 miljoner SEK (4 005).

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

2023

miljoner SEK	2024	2025	2026	2027	Totalt
Forward funding	1 731	486	39	21	2 290
Egen utveckling	55	-	-	-	55
Forward purchase	1 592	3	-	-	1 595
Summa	3 409	502	39	21	3 970

2022

miljoner SEK	2023	2024	2025	2026	Totalt
Forward funding	923	1 629	615	282	3 450
Egen utveckling	25	202	-	-	226
Forward purchase	3 179	1 862	451	-	5 492
Summa	4 127	3 693	1 066	282	9 168

Tvister

Per balansdagen är Heimstaden inte part i någon pågående process som förväntas ha en väsentlig inverkan på den finansiella rapporteringen.

8.4 Händelser efter rapportperiodens slut

Styrelsen har beslutat att skjuta upp kupongbetalningen för hybridobligationer i SEK.

Utestående nominellt värde av EUR seniora icke-säkerställda obligationer ISIN X S2430702873, SEK seniora icke-säkerställda obligationer ISIN X S2420346517 och SE0014991345 återbetalades efter balansdagen till ett belopp om 507 miljoner EUR, 100 miljoner SEK respektive 295 miljoner SEK.

De finansiella rapporterna ingår i årsredovisningen och godkändes av styrelsen och VD den 26 februari 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841510C54B4B86E5A07A9538F9E0

202407150669S

Moderbolagets finansiella rapporter

Resultaträkning

miljoner SEK	Not	2023	2022
Intäkter från förvaltningstjänster		150	551
Administrativa kostnader	2.1, 2.2, 7.2	-193	-421
Rörelseresultat		-7	161
Resultat från andelar i dotterbolag	2.3	260	182
Resultat från avyttring av aktier i dotterbolag	2.4	313	2 603
Ränteintäkter	2.5	155	14
Räntekostnader	2.5	-695	-824
Valutakursdifferenser	2.5	-92	-699
Övriga finansiella poster, netto	2.5	-9	-13
Resultat efter finansiella poster		-9	1 429
Bokslutsdispositioner		155	109
Resultat före skatt		145	1 532
Inkomstskatt	2.6	-	-
Uppskjuten skatt	2.6	-24	306
Periodens resultat		122	1 837

Rapport över totalresultat

miljoner SEK	Not	YTD 2023	YTD 2022
Årets resultat enligt resultaträkningen		122	1 837
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat		122	1 837

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a Guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB415D6C548B489E5AC7A6638F6E0

20240715066696

Balansräkning

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar	7.4	28 143	20 233
Långfristiga fordringar, dotterbolag	6.1, 7.2	701	186
Uppskjutna skattefordringar	3.2	282	306
		29 126	
Summa anläggningstillgångar			20 725
Kortfristiga fordringar, dotterbolag	3.3, 7.2	676	14 394
Övriga finansiella tillgångar		15	13
Likvida medel	3.4	1 058	1 862
Summa omsättningstillgångar		1 750	16 269
SUMMA TILLGÅNGAR		30 875	36 994

miljoner SEK	Not	31 december 2023	31 december 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	4.1	95	95
Bundet eget kapital		95	95
Överkursfond	4.1	1 802	1 802
Hybridobligationer	4.1	7 374	7 374
Balanserade vinstmedel	4.1	11 203	13 326
Fritt eget kapital		20 379	22 502
Summa eget kapital		20 475	22 597
Räntebärande skulder	5.1	9 874	11 172
Långfristiga skulder, dotterbolag	6.1, 7.2	15	181
Summa långfristiga skulder		9 889	11 353
Räntebärande skulder	5.1	285	2 869
Leverantörsskulder		17	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6.2	149	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, dotterbolag		60	-
Summa kortfristiga skulder		511	3 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 875	36 994

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a Guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D6C54B4 8B9E85AC7A6638F8E0

2024071506697

Rapporter över förändringar i eget kapital

miljoner SEK	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligationer	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	95	1 802	7 374	11 934	21 206
Periodens resultat	-	-	329	1 508	1 837
Totalresultat	-	-	329	1 508	1 837
Utdelning	-	-	-329	-117	-446
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-329	-117	-446
Eget kapital, 2022-12-31	95	1 802	7 374	13 326	22 597
Ingående balans 2023-01-01	95	1 802	7 374	13 326	22 597
Periodens resultat	-	-	627	-505	122
Totalresultat	-	-	627	-505	122
Utdelning	-	-	-627	-1 617	-2 245
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-627	-1 617	-2 245
Eget kapital, 2023-12-31	95	1 802	7 374	11 203	20 475

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A9638F6E0

20240715066698

Kassaflödesanalys

miljoner SEK	Not	2023	2022
Kassaflöden från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		146	1 532
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:			
Finansiella kostnader – netto		540	824
Övriga justeringar	7.3	-531	-1 904
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar		-156	182
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder		207	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten		206	590
Betald ränta uppgår till		-705	-821
Erhållen ränta uppgår till		155	10
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-344	-221

miljoner SEK	Not	2023	2022
Kassaflöden från investeringsverksamheten			
Försäljning av aktier i dotterbolag		1 516	2 603
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten		-	120
Nettokassaflöde använt i investeringsverksamheten		1 516	2 723
Kassaflöden från finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder	5.1	1 054	500
Amortering av lån	5.1	-4 868	-2 497
Återköp obligationer	5.1	-	-580
Utdelning till moderbolaget		-1 500	-
Utdelning på preferensaktier		-117	-117
Likvid från nyemission		-	-
Likvid till dotterbolag	4.1	4 101	1 920
Likvid från emission av hybridkapital		-	-
Återbetalningar på hybridkapital	4.1	-827	-329
Transaktionskostnader för emission av aktier och hybridkapital		-	-
Nettokassaflöde använt i finansieringsverksamheten		-1 988	-1 103
Likvida medel vid periodens början		1 863	484
Nettoförändringar i likvida medel		-816	1 399
Valutaeffekt i likvida medel		11	-20
Likvida medel vid periodens slut		1 058	1 863

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B488E5AC7A6638F6E0

202407150669

Moderbolagets redovisningsprinciper och noter

1. Redovisningsprinciper

1.1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen (se not 1.2 Väsentliga redovisningsprinciper) med följande skillnader.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader och en eventuell villkorad köpeskilling aktiveras om det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde, och då görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Nedskrivning andelar i dotterbolag".

Finansiella instrument

Vägledningen för finansiella instrument enligt IFRS 9 tillämpas inte i moderbolaget. Moderbolaget tillämpar det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsmetoden i enlighet med årsredovisningslagen. Följaktligen värderas anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella tillgångar till det lägre av anskaffningsvärde eller marknadsvärde. Bolaget tillämpar metoden för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 för tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med IFRS 9 och tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster. Moderbolaget anser att dotterbolagen har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis för likartade transaktioner. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Moderbolagets fordringar på dess dotterbolag är efterställda externa långivares fordringar. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntade marknadsvärden vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets bedömningar bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har redovisats.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag är avdragsgilla, till skillnad från aktieägartillskott. Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelar i koncernbolag och prövas för nedskrivningsbehov.

Kreditrisk

Bolagets maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de finansiella tillgångarna. Bolaget har inte lämnat några säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Baserat på vår bedömning har det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av moderbolagets finansiella tillgångar.

Leasingavtal som leasetagare

När moderbolaget är leasetagare redovisas hyresbetalningarna linjärt över leasingperioden. Kostnader för leasing hänförliga till leasingavtal och kostnader för övrig leasing redovisas i rörelsens utgifter. Nyttjanderättstillgången och leasingskulden redovisas därmed inte i balansräkningen.

Upposställningsform

För moderbolaget redovisas resultaträkning och övrigt totalresultat i två rapporter. Resultaträkning och balansräkning är upposställda enligt årsredovisningslagens schemen, medan rapporter över förändring av eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapporter över kassaflöden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150670O

2. Intäkter och kostnader

2.1 Ersättning till revisorer

Revisionsuppdraget avser revisionen av finansiella rapporter. Övriga bestyrkandeuppdrag som har tillhandahållits under rapportperioden från bolagets revisorer avser granskning av delårsrapporter samt övriga bestyrkandeuppdrag. Ersättningen till revisorerna sammanfattas i tabellen nedan:

EY

miljoner SEK	2023	2022
Revisionsuppdrag	1	1
Övriga bestyrkandeuppdrag	-	1
Totalt	1	2

2.2 Personal och ledande befattningshavare

Redovisningsprinciper

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

	2023			2022		
	Kvinnor	Män	Summa	Kvinnor	Män	Summa
Medelantal anställda	22	26	48	36	36	72

Ersättningar

Mellan bolaget och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner. Mellan bolaget och styrelseledamot är ingen uppsägningstid tillämplig. VD samt styrelseledamöter har erhållit rörlig ersättning om 0 (0) mSEK under året. För ledande befattningshavare och övrig personal finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan, med undantag för före detta VDn. Utöver sedvanlig pension har bolaget tecknat pensionsförsäkring till före detta VD med årlig premie om 10% av bruttolönen. VD Helge Krogsbøl erhåller ersättning från Heimstaden Group Norway AS.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått:

2023

Ställning	Verkställande direktör	Vice VD	Övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Namn	Helge Krogsbøl	Christian Fladeland			
miljoner SEK					
Grundlön	-	-	4	46	52
Förmåner	-	-	-	2	2
Sociala kostnader	-	-	1	20	21
Pensionskostnader	-	-	1	7	8
Rörlig ersättning	-	-	0	12	12
Summa	-	-	6	99	96
Kvinnor i %	-	-	100	46	46

2022

Ställning	Verkställande direktör	Övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Namn	Patrik Hall			
miljoner SEK				
Grundlön	3	5	76	84
Förmåner	0	2	0	2
Sociala kostnader	7	2	25	34
Pensionskostnader	1	1	8	10
Rörlig ersättning	19	1	0	20
Summa	30	11	109	150
Kvinnor i %	-	75	50	60

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6633F6E0

20240715067O1

2.3 Resultat från andelar i dotterbolag

miljoner SEK	2023	2022
Utdelning	250	182
Totalt	250	182

2.4 Vinst från avyttring av aktier i dotterbolag

miljoner SEK	2023	2022
Vinst från avyttring av aktier i dotterbolag	313	2 803
Totalt	313	2 803

2.5 Finansiella intäkter och kostnader

miljoner SEK	2023	2022
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter dotterbolag	102	4
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	53	10
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	155	14
Räntekostnader lån	-695	-824
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-695	-824

Övriga finansiella poster, netto	2023	2022
Valuta, finansiella poster	-32	-699
Övriga finansiella kostnader	-6	-13
Totalt	-38	-712
Summa resultat från finansiella poster	-578	-1 522

2.6 Inkomstskatt

miljoner SEK	2023	2022
Inkomstskatt	-	-
Uppskjuten skatt	-24	306
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	-24	306
Redovisat resultat före skatt	145	1 532
Skatt enligt gällande skattesats	-30	-316
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-66	539
Ej avdragsgill räntenetto	226	-231
Överfört negativt räntenetto	7	-
Skatteeffekter av hybridobligationer	-129	123
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Utnyttjat underskottsavdrag	20	157
Utbetningar	-51	37
Summa inkomstskatt redovisad i resultaträkning	-24	306

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA341SDGC54848B9E5AC7A9638F6E0

2024071506702

3. Tillgångar

3.1 Långfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	186	199
Årets förändring	515	-13
Utgående anskaffningsvärde	701	186

Lån löper med marknadsmässiga villkor och har ingen säkerhet.

3.2 Uppskjutna skattefordringar

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	306	-
Årets förändring	-24	306
Utgående anskaffningsvärde	282	306

Värderade underskott uppgår till 1 367 miljoner SEK (1 463).

3.3 Kortfristiga fordringar, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	14 394	16 267
Årets förändring	-13 718	-1 873
Utgående anskaffningsvärde	676	14 394

3.4 Likvida medel

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

Det finns outnyttjade kreditavtal om 1 miljoner SEK (1) som inte är inkluderade i likvida medel.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D6C54B46B9E5AC7A5628F6E0

20240715067O3

4. Eget kapital

4.1 Eget kapital

Händelse	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
Ingående balans 2022-01-01	190 633 750		95 316 875	0,5
Utgående balans 2022-12-31	190 633 750		95 316 875	0,5
Ingående balans 2023-01-01	190 633 750		95 316 875	0,5
Utgående balans 2023-12-31	190 633 750		95 316 875	0,5

Vid räkenskapsårets utgång finns 132 040 000 st stamaktier (132 040 000), 58 593 750 st preferensaktier (58 593 750) preferensaktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK (0,5) per aktie. Varje preferensaktie har en röst vardera, medan varje stamaktie har tio röster. Information om hybridobligationer, se koncern Not 5.

Förslag till vinstdisposition, SEK

Överkursfond	1 802 303 323	Utdelning till aktieägare	-
Hybridobligationer	7 374 342 777	Överkursfond	1 802 303 323
Balanserade vinstmedel	11 080 852 400	Hybridobligationer	7 374 342 777
Årets resultat	121 921 698	Balanserade vinstmedel	11 202 754 098
Totalt	20 379 400 198	Totalt	20 379 400 198

Det föreslås att 20 379 400 198 SEK står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning. Ingen utdelning skall lämnas till något aktieslag. Utdelning till innehavare av preferensaktier skall ske i enlighet med bolagets bolagsordning. Preferensaktier är berättigade till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning föreslås, kommer den årliga föredragna utdelningen för preferensaktierna att föras framåt och ha företräde framför framtida utdelningar till preferensaktier och vanliga aktier.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F9E0

202407150670 4

5. Kapitalstruktur och finansiella poster

5.1 Räntebärande skulder

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Förfall, år		
Inom 1 år från balansdagen	302	2 869
Inom 1–2 år från balansdagen	1 628	1 200
Inom 2–3 år från balansdagen	3 853	1 700
Inom 3–4 år från balansdagen	4 452	3 906
Inom 4–5 år från balansdagen	–	4 464
Senare än 5 år från balansdagen	–	–
Totalt	10 235	14 138
Förutbetalda kostnader	-66	-97
Totalt	10 169	14 041

	2023		2022	
miljoner SEK	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal	Lånebelopp	Snittränta, % inkl marginal
Räntebindningstid, år				
Inom 1 år från balansdagen	1 930	7,9	2 869	6,4
Inom 1–2 år från balansdagen	–	–	1 200	6,0
Inom 2–3 år från balansdagen	3 852	4,3	1 700	7,2
Inom 3–4 år från balansdagen	4 454	4,4	3 906	4,3
Inom 4–5 år från balansdagen	–	–	4 464	4,2
Senare än 5 år från balansdagen	–	–	–	–
Totalt	10 235	5,0	14 138	5,2
Förutbetalda kostnader	-66		-97	
Totalt	10 169		14 041	

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

miljoner SEK	Företags-obligationer	Realkreditlån/ banklån	Förutbetalda kostnader	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	15 683	197	-28	15 832
Amortering låneskuld	-2 497	-2	–	-2 496
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	500	–	–	500
Valutaeffekt på lån	682	–	–	682
Övriga justeringar	-580	–	105	-475
Utgående balans 2022-12-31	13 788	196	77	14 041
Ingående balans 2023-01-01	13 788	196	77	14 041
Amortering låneskuld	-2 530	-1 599	–	-4 029
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	–	142	–	142
Valutaeffekt på lån	-16	–	–	-16
Övriga justeringar	-1 503	1 503	31	31
Utgående balans 2023-12-31	9 919	142	108	10 169

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D5C54B8E5AC7A6538F9E0

202407150670S

6. Övriga skulder

6.1 Långfristiga skulder, dotterbolag

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	181	175
Årets förändring	-166	6
Utgående anskaffningsvärde	15	181

6.2 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Upplupna koncerninterna kostnader	-	4
Personalkostnader	20	11
Upplupna räntekostnader	126	137
Övriga upplupna kostnader	3	1
Totalt	149	153

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D6C54B489E5AC7A8638F6E0

20240715056706

7. Övriga upplysningar

7.1 Eventualförpliktelser och åtaganden

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	278	1 323
Totalt	137	1 323

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

7.2 Upplysningar om närstående

Transaktioner med dotterbolag

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

Se koncernens Not 8.1 för mer information.

miljoner SEK	2023	2022
Försäljning till dotterbolag	199	488
Inköp från dotterbolag	49	135
Räntelntäkter från dotterbolag	119	4
Fordringar hos dotterbolag	676	14 594
Skulder till dotterbolag	15	181
Utdelning från dotterbolag	250	-
Kapitaltillskott till dotterbolag	9 645	139
Utställda finansiella garantier till förmån för dotterbolag	278	338
Totalt	11 090	15 679

Högsta ledningen

För information om ersättning till styrelse, VD, Vice VD och ledande befattningshavare, se Not 2.2.

7.3 Övriga justeringar i kassaflödesanalys

miljoner SEK	2022	2023
Resultat försäljning	-313	-2 603
Utdelning från andel i dotterbolag	-250	-
Valutakursdifferens	32	699
Totalt	-531	-1 904

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548+8B9E8AC7A6638F6E0

20240715067O7

7.4 Koncernbolag

Andelar i dotterbolag

Bolag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Andel i %[1]	Redovisat värde i moderbolaget, miljoner SEK 2023	2022
Heimstaden Exploatering AB	556485-9014	Malmö	1 000	100	2	2
Heimstaden i Skåne AB	556694-5753	Malmö	1 000	100	-	-
Heimstaden Fastighets AB	556594-7913	Malmö	100 000	100	-	10
Heimstaden Bostadsfinansiering AB	556619-3256	Malmö	20 000	100	-	3
Heimstaden Bostadsproduktion AB	559022-9877	Malmö	1 000	100	-	-
Heimstaden Investment AB	556786-1206	Malmö	1 000	100	28 023	18 397
Heimstaden i Göteborg AB	556614-2594	Malmö	1 000	100	-	-
Heimstaden Fastigheter AB	559053-3590	Malmö	500	100	8	-
Heimstaden Tyskland AB	559092-3420	Malmö	500	100	1	1
Heimstaden Services AB	559392-7917	Malmö	25 000	100	-	-
Heimstaden Group Manager AB	559392-7925	Malmö	25 000	100	6	-
Heimstaden Opportunities AB	559396-6931	Malmö	25 000	100	-	-
Heimstaden Investment II AB	559396-6949	Malmö	25 000	100	-	-
Heimstaden Danmark Ejendomme A/S	35652093	Köpenhamn	500 000	100	-	-
Heimstaden Danmark A/S	35524526	Köpenhamn	500 000	100	-	-
Heimstaden Group Danmark A/S	41639768	Köpenhamn	500 000	100	-	-
Heimstaden Development Properties II Aps	43548579	Köpenhamn	40 000	100	102	99
Heimstaden Norway AS	994631005	Oslo	106 505	100	-	-
Heimstaden Invest AS	819496632	Oslo	1 000	100	-	-
Heimstaden Group Norway AS	926432176	Oslo	1 000 000	100	-	-
Heimstaden Nederland B.V.	60625449	Amsterdam	100	100	-	-
Heimstaden GmbH	HRB211532	Berlin	25 000	100	-	-
Heimstaden Investment CEE s.r.o	8924410	Prag	1	100	-	-
Heimstaden Poland sp. z o.o.	0000875410	Warsaw	10 000	100	-	-
Heimstaden Group Poland sp. z o.o.	0000875756	Warsaw	10 000	100	-	-
Heimstaden ehf.	440315-1190	Hlíðasmári	11 251 397 746	100	-	1 722
Heimstaden Group Finland Oy	3215660-4	Helsingfors	25 000	100	-	-
Heimstaden U.K. Ltd	13214989	London	50	100	-	-
Heimstaden Group U.K. Ltd	13215293	London	150	100	-	-
Totalt					28 142	20 233

[1] Kapitalandelen motsvarar andelen röster.
[2] Med undantag för koncernmässig förvärvade under 2023 motsvarar kapitalandelen för 2023 andelen röster under 2022.

miljoner SEK	31 december 2023	31 december 2022
Ingående anskaffningsvärde	20 233	20 352
Förvärv	-	6
Aktieägartillskott	9 645	406
Avyttring	-1 736	-533
Utgående anskaffningsvärde	28 142	20 233

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D6C54 B48B9E5AC7A6838FGE0

2024071506708

Förslag till vinstdisposition

Enligt moderbolagets balansräkning står följande vinstmedel till årsstämmans förfogande:

SEK	
Överkursfond	1 802 303 323
Hybridobligation	7 374 342 777
Balanserade vinstmedel	11 080 632 400
Årets vinst	121 921 698
Totalt	20 379 400 198

Föreslog ingen utdelning på preferensaktierna och beslutade att skjuta upp kuponginbetalningen för hybridobligationer i SEK:

SEK	
Utdelning till aktieägare	-
Överkursfond	1 802 303 323
Hybridobligation	7 374 342 777
Balanserade vinstmedel	11 202 754 098
Totalt	20 379 400 198

Förslag till vinstdisposition

Det föreslås att 20 379 400 198 SEK står till årsstämmans förfogande balanseras i ny räkning, ingen utdelning skall lämnas till något aktieslag. Utdelning till innehavare av preferensaktier skall ske i enlighet med bolagets bolagsordning. Preferensaktier är berättigade till en årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning föreslås, kommer den årliga föredragna utdelningen för preferensaktierna att föras framåt och ha företräde framför framtida utdelningar till preferensaktier och vanliga aktier.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548B4B9E5AC7A6638F6E0

20240715O6709

Undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild över koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö 26 februari 2024

Helge Krogsbøl	Ivar Tollefsen	John Giverholt	Fredrik Reinfeldt
Verkställande direktör	Ordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 februari 2024
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C648B89E5AC7A6838F8E0

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemstaden AB (publ), org nr 556670-0465

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemstaden AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 28–37 respektive 119–190. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–2, 5, 16–18, 38–95 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 December 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 December 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 28–37 respektive 119–190. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området
Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter redovisade i Rapport över finansiell ställning uppgick den 31 december 2023 till 220 807 MSEK. Värderingarna görs genom en kombination av intern analys och marknadssammulering av framtida kassaflöden. Fastigheternas värderas externt vid utgången av året. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår i årsredovisningen under not 3.1 Förvaltningsfastigheter.

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

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

Goodwill

Beskrivning av området
Det redovisade värdet för goodwill uppgår i koncernen per den 31 december 2023 till 15 711 MSEK.

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

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

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

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6838F9E0

20240715O6711

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–4, 6–15, 19–27 samt 99–118. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innebära 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 använts och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens upplysningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vår oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C25A8415D6C548B4889E5AC7A66638F8E0

2024071506712

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Heimstaden AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionell 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 28–87 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 119–190 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Heimstaden AB (publ) revisor av bolagsstämman den 8 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan 15 april 2015.

Stockholm den 28 februari 2024

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D8C54B48B9E5AC7A6838F8E0

2024071506713

Alternativa nyckeltal

For more information, definitions, and methodology please refer to www.heimstaden.com

Nettobeläningsgrad

miljoner SEK	2023	2022
Räntebärande säkerställda skulder	116 636	92 154
Räntebärande icke säkerställda skulder	84 797	107 346
Likvida medel	12 492	11 322
Räntebärande skulder, netto	188 942	188 178
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	320 607	351 337
LTV, netto %	58,9	53,6

Nettoskuld/totala tillgångar

miljoner SEK	2023	2022
Räntebärande skulder, netto	188 942	188 178
Totala tillgångar	367 008	405 148
Nettoskuld/totala tillgångar, %	51,5	46,4

Räntetäckningsgrad (ICR)

miljoner SEK	2023	2022
Resultat före justeringar av verkligt värde	9 670	8 195
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	6	-182
Justering för rörelseresultat i intressebolag och joint ventures	–	-266
Justerat resultat före justeringar av verkligt värde	9 676	7 747
Räntelntäkter	384	342
Justering omklassificering ränta	–	86
Räntekostnader	5 759	8 253
Justering omklassificering ränta	–	-76
Nettoränta	5 376	2 749
ICR	1,8	2,8

Bostäders andel av förvaltningsfastigheter, %

miljoner SEK	2023	2022
Verkligt värde på bostadsfastigheter	280 833	316 219
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	314 419	340 156
Bostäder, %	92,5	93,0

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd

miljoner SEK	2023	2022
Hyresintäkter innevarande år	13 662	8 197
Hyresintäkter föregående år	12 996	7 774
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd, %	5,1	5,4

1 2023: endast fastigheter som ägs 2021-12-31 ingår.
2 2022: endast fastigheter som ägs 2020-12-31 ingår.

Överskottsgrad

miljoner SEK	2023	2022
Hyresintäkter	15 253	13 203
Driftenetto	10 276	8 497
Överskottsgrad, %	67,4	64,4

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C28A8415D6C54B4B89E5AC7A6838F6E0

2024071506714

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

miljoner SEK	2023	2022
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 498	12 408
Ekonomisk vakans	-563	-425
Hyresintäkt	13 935	11 983
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	96,6

Reell uthyrningsgrad, lägenheter

miljoner SEK	2023	2022
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	14 507	12 408
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-254	-198
Justerad teoretisk hyresintäkt	14 253	12 210
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,4

Soliditet, %

miljoner SEK	2023	2022
Eget kapital	137 929	168 608
Tillgångar	367 008	404 103
Soliditet, %	37,6	41,8

EBITDA

miljoner SEK, rullande 12 månader	2023	2022
Rörelseresultat före förvaltningsfastigheter och justeringar av verkligt värde	9 670	8 195
Transaktionskostnader från rörelseförvärv	5	-182
Avskrivningar	18	12
EBITDA	9 694	8 025

Skuld/EBITDA

miljoner SEK, rullande 12 månader	2023	2022
Räntebärande skulder	203 313	183 233
EBITDA justerad	9 694	8 025
Skuld/EBITDA	21,0	22,8

Belåningsgrad säkerställda lån

miljoner SEK	2023	2022
Räntebärande säkerställda skulder	115 535	92 154
Summa tillgångar	367 008	404 103
Nettobelåningsgrad, %	31,5	22,8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5D9C54B48B9E5AC7A6636F6E0

202407150671S

Heimstaden AB Fristående Finansiellt Nyckeltal

I denna sektion ingår Heimstadens finansiella rapporter fristående för att presentera enhetens prestanda på en isolerad basis. Fristående definieras som förvaltningsbolagen i Heimstaden Group samt den konsoliderade balansräkningen för Heimstaden, exklusive den konsoliderade balansräkningen för någon (delvis) ägd dottergrupp, vilket inkluderar men inte är begränsat till Heimstaden Bostad AB.

Fristående intäkter, rullande 12 månader

miljoner SEK	2023	2022
Rörelseintäkter[1]	739	826
Rörelsekostnader[1]	-556	-569
Rörelseresultat[1]	184	257
Utdelning på aktieklasse A	673	434
Utdelning på stamaktier	1 648	1 809
Utdelning på aktieklasse B	1 063	1 007
Utdelningar från Heimstaden Bostad	3 384	3 250
Andra utdelningar	2 670	
Justerade intäkter	6 239	3 507
Räntekostnader[2]	-695	-824
Justerade intäkter efter räntekostnader	5 544	2 683
Betalning på hybridobligationer	-627	-329
Justerade intäkter efter skuld- och hybridobligationer	4 917	2 354

Räntetäckningsgrad (ICR)

miljoner SEK	2023	2022
Justerade intäkter	6 239	3 507
Räntekostnader[2]	-695	-824
Räntetäckningsgrad	9,0	4,3

[1] *Rörelseresultat från Heimstaden AB och dess dotterbolag som utför koncernförvaltning*
[2] *Belopp från de finansiella rapporterna för moderbolaget Heimstaden AB (ej konsoliderat)*

Heimstaden Bostad AB:s utdelningspolicy

Heimstaden Bostad har tre aktieklasser: aktieklasse A, aktieklasse B och stamaktier. Aktieklasse A ger rätt till kvartalsmässig utdelning om 0,05 procent av marknadsvärdet på Heimstaden Bostads förvaltningsfastigheter. Utdelning på aktieklasse B är beroende av belåningsgraden och avkastning på eget kapital i Heimstaden Bostad. Innehavare av stamaktier har rätt till ytterligare möjliga betalningar av utdelning, att beslutas av bolagsstämman, under förutsättning att Heimstaden Bostad upprätthåller sina finansiella policies, efter att innehavarna av aktieklasse A och aktieklasse B har erhållit sina fullständiga andelar. Mer information om utdelningspolicyn finns i Heimstaden Bostads bolagsordning på: Heimstaden Bostad's Articles of Association.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB415D6C54B49BBE5AC7A6638F6E0

20240715O6716

Skulder och relevanta tillgångar

miljoner SEK	2023	2022
Räntebärande säkerställda skulder[1]	278	2 542
Räntebärande icke säkerställda skulder[1]	9 974	14 364
Räntebärande skulder	10 252	16 906
Likvida medel[1]	-1 216	-1 937
Räntebärande skulder, netto	9 036	14 969
Hemstaden Bostads substansvärde	155 527	190 101
Eget kapital hänförligt till Hemstaden Bostads hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande	38 422	42 167
Hemstaden Bostad, justerat substansvärde	117 105	147 934
Hemstadens andel av kapital, %	34,8	42,1
Hemstadens andel av kapital	40 750	62 334
Förvaltningsfastigheter[1]	1 115	6 481
Relevanta tillgångar	41 865	68 815

[1] Skillnaden i koncernbalansräkningens belopp mellan Hemstaden AB och Hemstaden Bostad.

Nettobelåningsgrad

miljoner SEK	2023	2022
Räntebärande skulder, netto	9 036	14 969
Relevanta tillgångar	41 865	68 815
Nettobelåningsgrad, %	21,6	21,8

Likviditetsreserver

miljoner SEK	2023	2022
Likvida medel[1]	1 216	1 937
Outnyttjat kreditlöfte	1 000	1 000
Totalt	2 216	2 937
Uppskattad räntekostnad (12 månader framåt)	515	-994

[1] Skillnaden i koncernbalansräkningens belopp mellan Hemstaden AB och Hemstaden Bostad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B8B9E5AC7A6638F6E0

202407150671?

Fristående finansieringsöversikt

Per 31 december 2023 hade Helmstaden utestående senlora obligationer utan säkerhet uppgående till 11 253 miljoner SEK, vilka var noterade på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin.

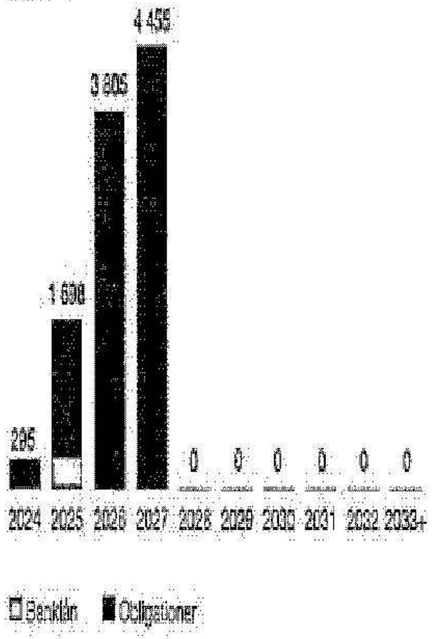
Förfallodatum	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok	Virtuellt värde	Kreditbetyg	Rörlig/Fast	Årlig kupong	Börs	Identifierings-nummer
2026-03-09	EUR	350	8	167	BB	Fixed	425	OMX STOCKHOLM	SE0015657903
2027-03-08	EUR	400	0	171	BB	Fixed	438	NOMX STOCKHOLM	SE0015669105
Summa EUR		750	8	338					
2024-01-15	SEK	1 200	905	1 197	BB	Floating	Stibor 3m + 350	OMX STOCKHOLM	SE0014991345
2025-04-14	SEK	500	128	412	N/A	Floating	Stibor 3m + 475	Euronext Dublin	XS2489914308
2025-10-15	SEK	1 200	159	955	BB	Floating	Stibor 3m + 400	OMX STOCKHOLM	SE0014991352
Summa SEK		2 900	1 191	2 564					

Per 31 december 2023 hade Helmstaden 7 841 miljoner SEK hybridobligationer utestående med evig löptid, vilka var noterade på Nasdaq Stockholm

First Call Date	First Reset Date	Valuta	Nominellt värde (miljoner)	Egen bok	Virtuellt värde (miljoner)	Kreditbetyg	Fast/ Rörlig	Coupon (bps)	Exchange	ISIN
2026-10-15	2027-01-15	EUR	300	0	65	B+	Fixed	575	NOMX Stockholm	SE0016278352
2024-10-11	2024-10-11	SEK	4 500	40	1 498	B+	Floating	Stibor 3m + 590	NOMX Stockholm	SE0012455111

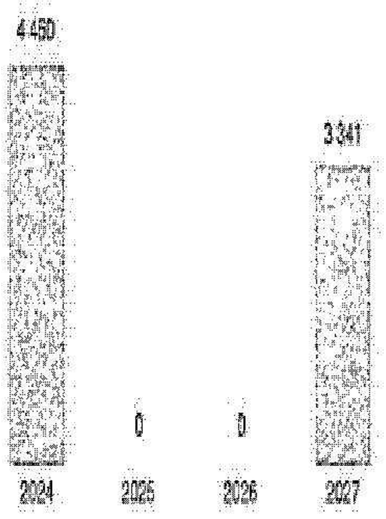
Förfalloprofil för lån

Miljoner SEK



Inlösensdagar hybridobligationer

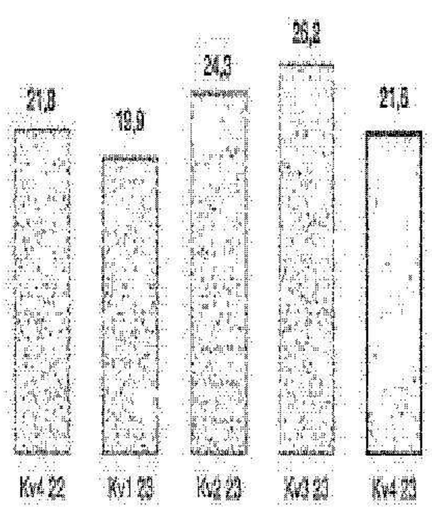
Miljoner SEK



[1] Återköpsrätt för utgivarens egna investerare av respektive hybrid.

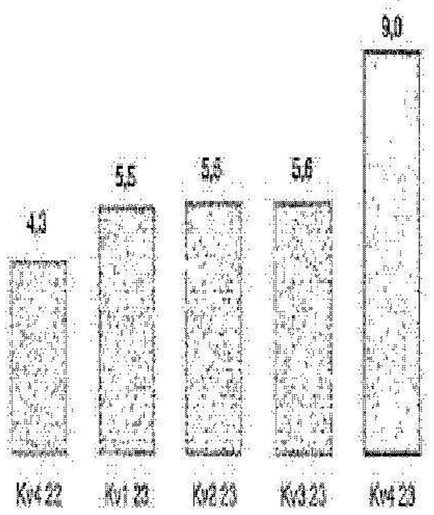
Nettobelåningsgrad

%



Räntetäckningsgrad

Multipel



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B489E5AC7A6638F6E0

202407150671B

Kvartalsmässig finansiell information

Koncernens nyckeltal

miljoner SEK	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Finansiellt					
Hyresintäkter	3 850	3 905	3 800	3 638	3 474
Tillväxt jämfört med föregående år, %	10,8	18,9	15,5	17,2	36,7
Driftsnetto	2 540	2 714	2 629	2 402	2 147
Överskottsgrad, %	66,0	69,5	69,0	84,9	61,8
Totalresultat	-9 221	-5 812	244	-12 567	-4 703
Investeringar	2 240	2 049	2 028	2 044	3 222
Nyckeltal, portföljen					
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	320 607	338 754	345 629	341 809	351 937
Bostäder	161 653	163 157	162 156	160 768	160 003
Rest uthyrningsgrad, lägenheter,%	98,4	98,1	98,2	98,2	98,3
Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd, jämfört med föregående år, %	5,8	4,2	5,7	5,0	5,4
Nyckeltal, krediter					
Nettobelåningsgrad (LTV)	58,9	57,9	57,2	54,9	53,5
Nettoskuld/totala tillgångar	51,5	51,4	50,3	48,2	45,6
Räntetäckningsgrad (ICR)	1,8	1,9	2,1	2,4	2,8

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84-15D6C54B4B89E5AC7A6638F6E0

20240715061719

Kvartalsöversikt

Denna rapport presenteras på konsoliderad basis.
Siffror inom parentes avser föregående kvartal.

Intäkter

Hyresintäkterna minskade med 1,4% till 3 850 miljoner SEK (3 905), huvudsakligen drivet av försäljningen av Island, kompenserat av leveransen av nya utvecklingsobjekt i Sverige, Storbritannien och Polen. Tillsammans med årliga indexeringar på en del av portföljen främst i Tyskland. Heimstadens dotterbolag, Heimstaden Bostads nya strategi, privatisering, har börjat påverka intäkterna, där en minskning på cca 19 miljoner SEK noteras för kvartalet direkt relaterat till privatiseringsstrategin.

Serviceavgift betald av hyresgäster ökade till 431 miljoner SEK (389), på grund av säsongsbetonade effekter av uppvärmningskostnader främst i Tjeckien.

Lika-för-lika hyresintäktstillväxten uppgick till 5,6% (4,2%), och utgjorde 88% av totala hyresintäkter. Den stabila hyresintäktstillväxten för kvartalet överstiger nu den blandade KPI på 3,5% för kvartalet, vilket visar möjligheten att passera hyra över KPI.

Driftskostnader

Driftskostnader ökade till 1 741 miljoner SEK (1 579), påverkad av försäljningen av den isländska portföljen på åtta avsnitt, men ökningen drevs främst av säsongsbetonade effekter av uppvärmnings- och elutgifter. På grund av olika hyresregimer mellan marknader påverkar dessa kostnader netto driftsmarginalsmarginaler olika, där kostnader i Tjeckien och Tyskland kan återvinnas från hyresgäster via Servicelinkomst, därav ingen inverkan på marginaler.

Utgifterna för reparation och underhåll ökade något till 191 miljoner SEK (181), främst på grund av ökade kostnader för vattenskador samt högre churn vilket ledde till ökat antal smärreparationer. Kostnaden för Facility och Property management förblev stabil med säsongsbetonade effekter och uppgick till 625 miljoner SEK (667).

Investeringar och reparation & underhåll

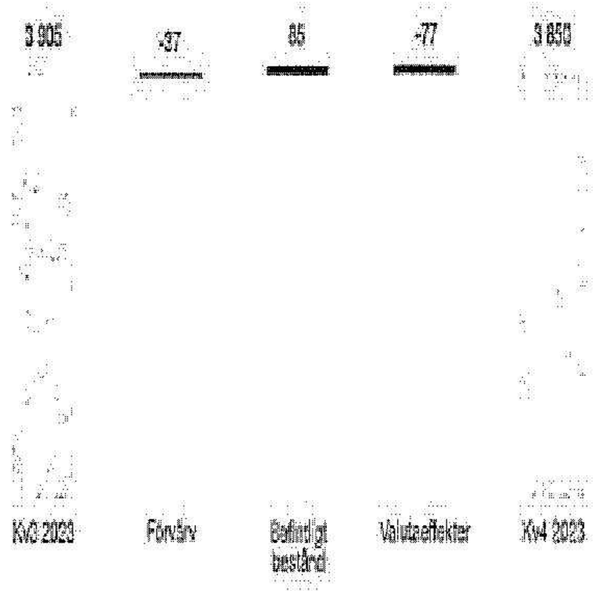
Totala utgifterna för befintliga tillgångar ökade till 1 620 miljoner SEK (1 412), motsvarande 0,52% av verkligt värde (0,42%), medan investeringar i fastigheter under konstruktion, exklusive framtida köpekontrakt, uppgick till 859 miljoner SEK (951) eftersom antalet bostäder under konstruktion minskade från 3 484 till 2 886 vid slutet av 2023.

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	12M 2023	12M 2022
Resultaträkningsposter				
Kostnader för reparationer och underhåll[1]	239	220	926	964
Balansräkningsposter				
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	949	761	3 035	3 808
Moderniseringar	433	431	1 885	1 358
Balansräkningsinvesteringar	1 382	1 192	4 920	5 167
Investeringar i befintligt bestånd	1 620	1 412	5 846	6 131
Balansräkningsposter				
Förvaltningsfastigheter under uppförande	859	951	3 493	4 949
Investeringar	2 240	2 042	8 353	10 116

[1] Exklusive koncernelimineringar, se Not 2.1.

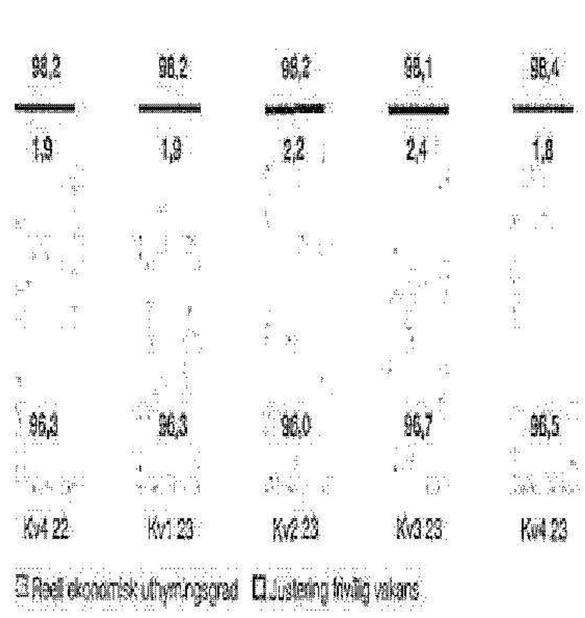
Inkomstutveckling

Miljoner SEK



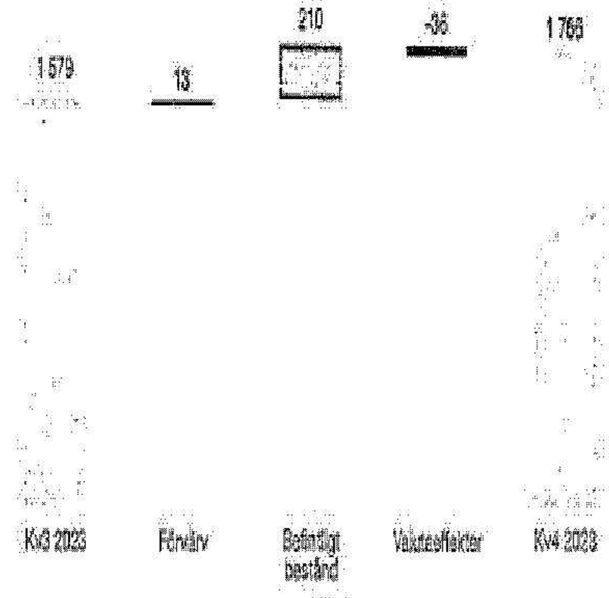
Reell ekonomisk uthyrningsgrad

%



Kostnadsutveckling

Miljoner SEK



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548486E5AC7A563BF6E0

2024071506720

Driftnetto

Driftnettot minskade med -8,4% (-5,0%) till 2 540 miljoner SEK (2 774), vilket resulterade i en överskottsgrad om 66,0% (69,5%), huvudsakligen drivet av högre driftskostnader på grund av säsongsbetonade effekter.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter[1]

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 5 232 miljoner SEK (4 496), motsvarande -1,8% (-1,4%) av värde. Minskningen i värde under kvartalet drevs främst av sentimentbaserade avkastningsökningar som övervägde de positiva effekterna av hyreshöjningar och utsiktema i Sverige, Tyskland och Finland. Avkastningskravet i värderingen uppgick till i genomsnitt 3,53%, upp från 3,50% vid slutet av föregående kvartal. Danmark och Nederländerna såg värdena minska marginellt eftersom hyresprestanda och prisutveckling för ägda bostäder delvis motverkade effekten av ökande avkastning, och Norge och Island upplevde minskningar i ägda bostäders HPI. Dessa negativa rörelser mildrades i viss mån av värdeökningar i Tjeckien, Polen och Storbritannien där hyreshöjningar övervägde sentimentbaserade avkastningsökningar.

	Kv4 2023		12M 2023	
miljoner SEK	%	SEK miljon	%	SEK miljon
Sverige	-2,7	-2 456	-10,45	-10 474
Tyskland	-3,1	-2 536	-15,45	-14 511
Danmark	-0,2	-156	-5,56	-4 239
Nederländerna	-0,9	-266	-11,70	-3 659
Tjeckien	2,8	678	7,26	1 704
Norge	-2,9	-518	-1,56	-275
Island	N/A	0	4,1	239
Storbritannien	-0,4%	-18	9,23	357
Finland	-4,1%	-154	-10,02	-404
Polen	5,4%	94	10,39	171
Summa/snitt	-1,8%	-5 323	-8,68	-31 061

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

Räntekostnader

Räntekostnaderna var 1 529 miljoner SEK (1 561), främst på grund av försäljningen av den isländska portföljen i oktober, och den genomsnittliga räntan var 8,2% (8,0%). Vid balansdagen var räntesäkringsnivån 86% (76%) eftersom Heimstaden Bostad beslutade vid kvartalets slut att öka sin säkring till 86%. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna var 1,8 (1,8) eftersom skulder med högre räntor blir en större andel av den 12 månader bakåtblickande ICR-beräkningen.

Utländsk valuta

Heimstaden har innehav och verksamhet i SEK, EUR, DKK, NOK, CZK, PLN, GBP och ISK. Valutaomräkningsdifferenser resulterade i ett övrigt totalresultat om -6 713 miljoner SEK (3 331), som delvis motverkades av valutakursvinster om 3 257 miljoner SEK (1 500), främst hänförligt till till utvecklingen i EUR/SEK i kvartalet.

Kassaflöde

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2022	12M 2023	12M 2022
Löpande verksamheten	415	631	1 121	4 339
Investeringsverksamheten	-1 764	-1 209	-6 116	-25 902
Finansieringsverksamheten	6 591	-1 758	6 010	11 774
Nettoförändring	5 243	-2 331	1 168	-9 789
Ingående balans	7 342	9 670	11 322	20 458
Valutaeffekter	-92	3	153	624
Utgående balans	12 492	7 342	12 492	11 322

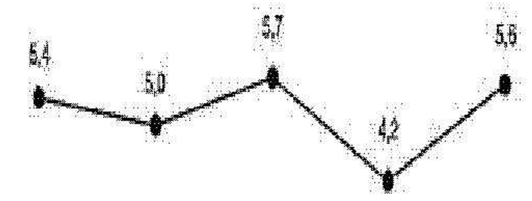
Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 553 miljoner SEK (2 719). Räntor och skatter som betalades under perioden var 1 168 miljoner SEK (2 088) vilket resulterade i ett netto kassaflöde från verksamheten på 415 miljoner SEK (631). Den huvudsakliga skillnaden mellan rörelseresultat och kassaflöde från verksamheten är värdeförändring på förvaltningsfastigheter på -5 323 miljoner SEK (-4 946).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 764 miljoner SEK (-1 209) och inkluderade capex på investeringsfastigheter på 2 263 miljoner SEK (2 061), avyttringar av Island på 1 492 miljoner SEK (0) och intäkter från försäljning av investeringsfastighet på SEK 439 miljoner (437) i Danmark och Nederländerna.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till positivt 6 591 miljoner SEK (-1 758), främst på grund av en större bankfinansiering i Tjeckien till ett belopp av 7 060 miljoner SEK vid slutet av kvartalet. Återbetalningar uppgick till 4 057 miljoner SEK (-9 661) och koncernens netto kassaposition uppgick till 12 492 miljoner SEK (7 342).

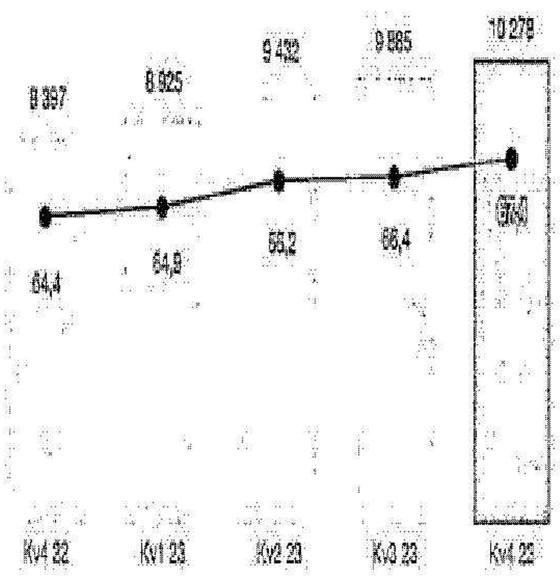
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd

%



Driftnetto och överskottsgrad

Senaste 12 månader, miljoner SEK / %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150672

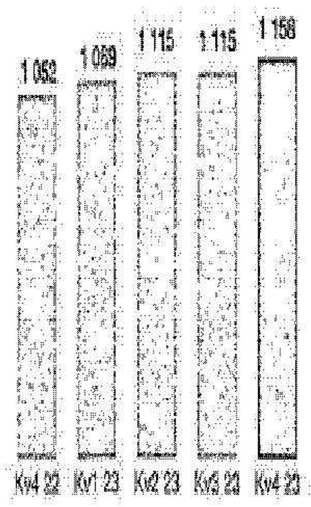
Sverige

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	1 158	1 115	1 052	4 477	4 209
Driftnetto	miljoner SEK	635	725	553	2 584	2 262
Överskottsgrad	%	54,8	65,1	52,5	57,7	53,8
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	5,2	4,8	2,8	4,6	3,0
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,0	99,0	99,2	99,0	99,0
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	89 761	91 856	97 429	89 761	97 429
Värdeförändring	miljoner SEK	-2 456	-2 319	-4 556	-10 474	-6 657
Investeringar	miljoner SEK	791	755	2 499	3 030	5 747
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	3,3	3,3	2,8	3,3	2,8
Förvärv	miljoner SEK	–	–	147	24	2 134
Avyttringar	miljoner SEK	-210	–	–	-243	-471

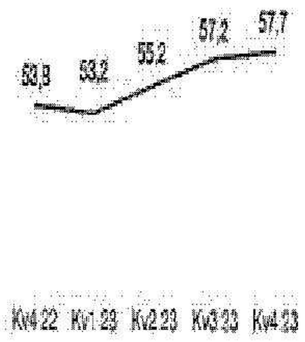
[1] *Direktavkastningen specificeras på det avtalsmässiga fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderingsmässiga marknadsantaganden i varje segment.*

Verkligt värde
90
miljoner SEK

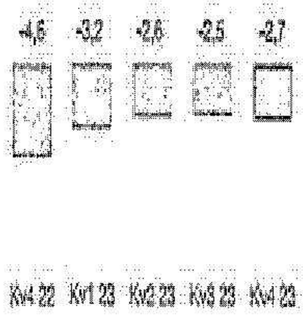
Hyresintäkter
miljoner SEK

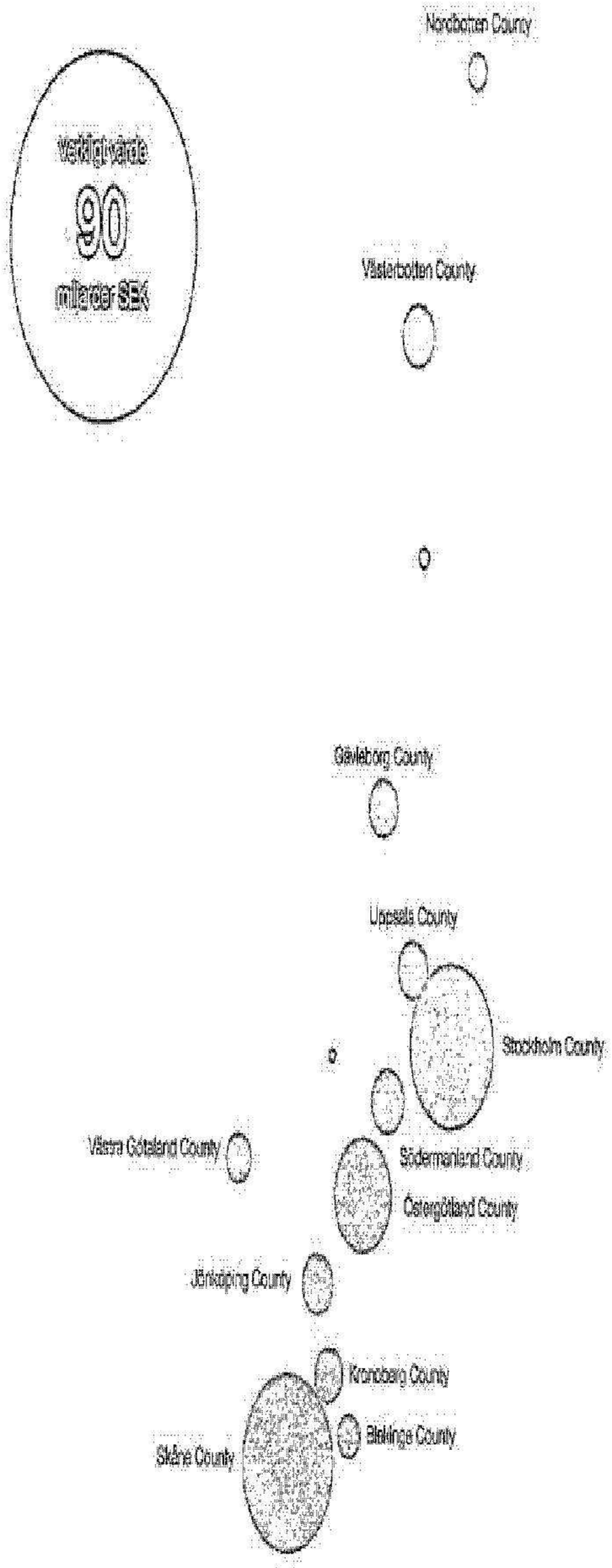


Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%





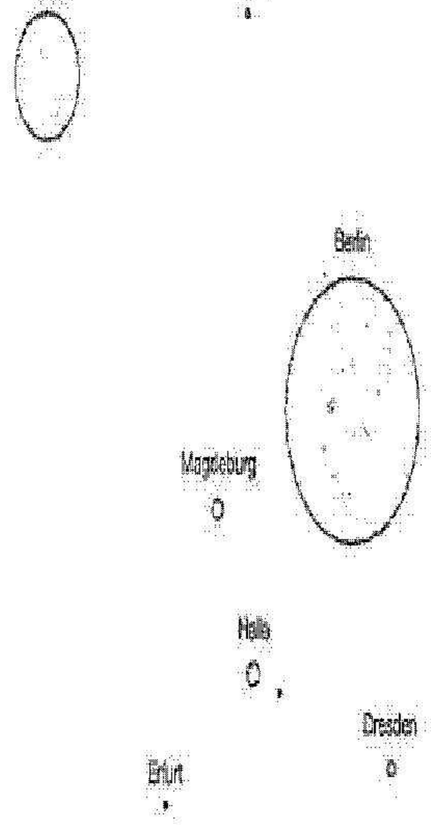
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
02BAB415D6C54B48B6E5AC7A6638F6E0

2024071506722

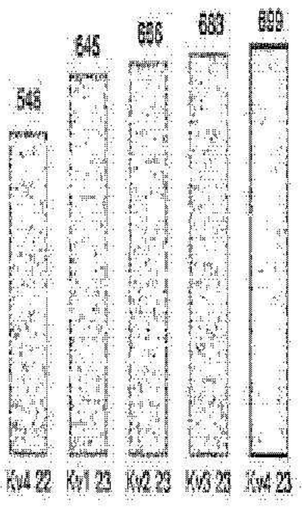
Tyskland

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	699	683	548	2 693	2 085
Driftnetto	miljoner SEK	564	500	375	2 074	1 517
Överskottsgrad	%	80,7	73,3	68,4	77,0	72,9
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	8,5	3,6	2,8	5,7	7,8
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,7	99,2	98,3	99,3	98,4
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	79 404	84 595	92 820	79 404	92 820
Värdeförändring	miljoner SEK	-2 536	-2 130	-1 404	-14 511	3 130
Investeringar	miljoner SEK	324	149	376	873	922
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	2,7	2,7	2,5	2,7	2,5
Förvärv	miljoner SEK	–	–	8 962	–	11 601
Avyttringar	miljoner SEK	–	–	–	–	-26

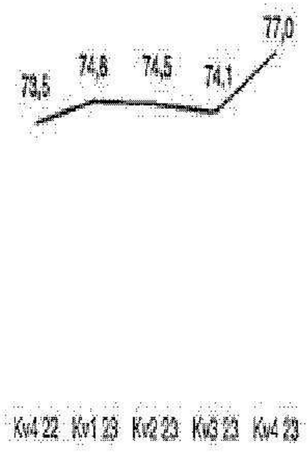
[1] *Direktavkastningen beräknas på det ansatta fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsantaganden i varje segment.*



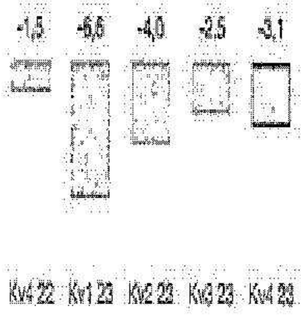
Hyresintäkter
miljoner SEK

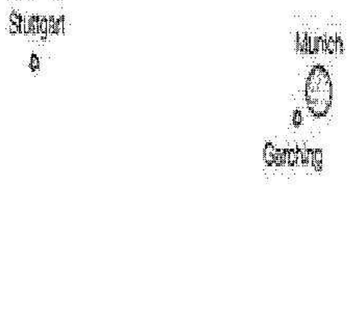


Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%





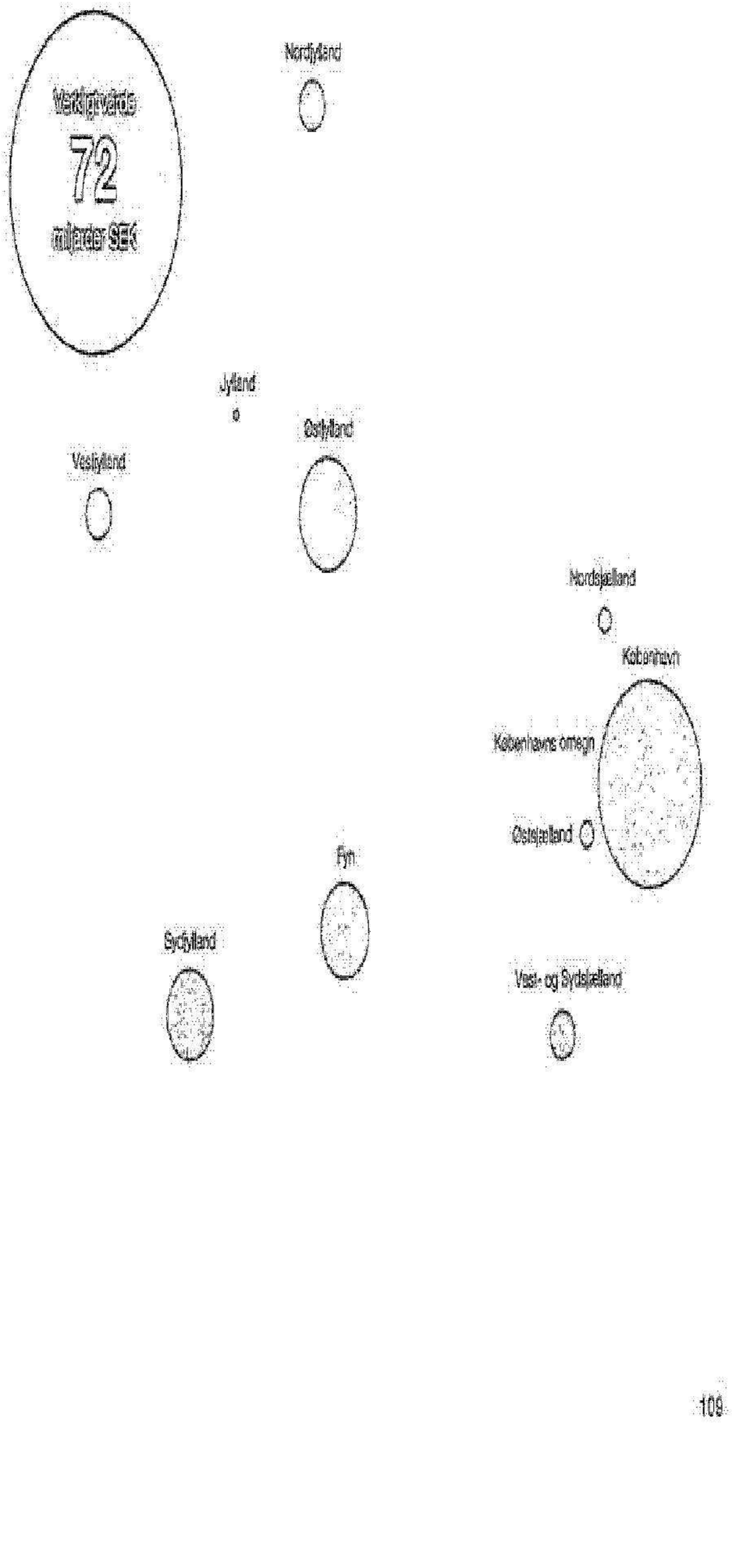
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

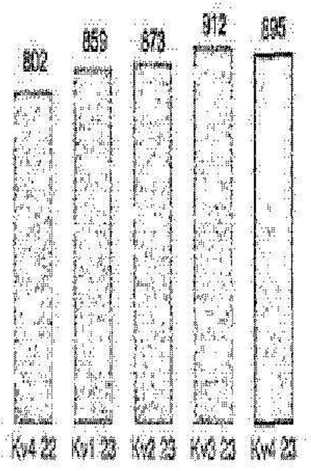
202407150672

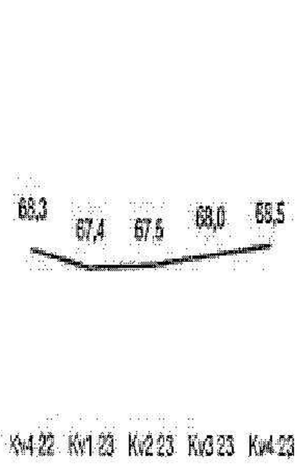
Danmark

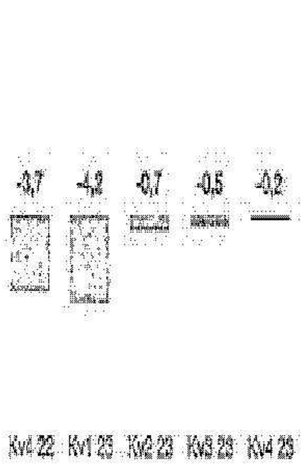
		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	695	912	802	3 539	3 026
Driftnetto	miljoner SEK	604	849	520	2 426	2 068
Överskottsgrad	%	67,4	71,2	64,8	68,5	68,3
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	2,4	0,5	4,5	1,3	5,7
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,4	97,2	97,9	97,1	98,4
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	72 043	74 900	79 950	72 043	79 960
Värdeförändring	miljoner SEK	-156	-373	-3 729	-4 253	-3 783
Investeringar	miljoner SEK	439	330	712	1 312	1 649
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,2	4,1	3,9	4,2	3,9
Förvärv	miljoner SEK	73	6	883	1 768	3 709
Avyttringar	miljoner SEK	-406	-19	-	-426	-15

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









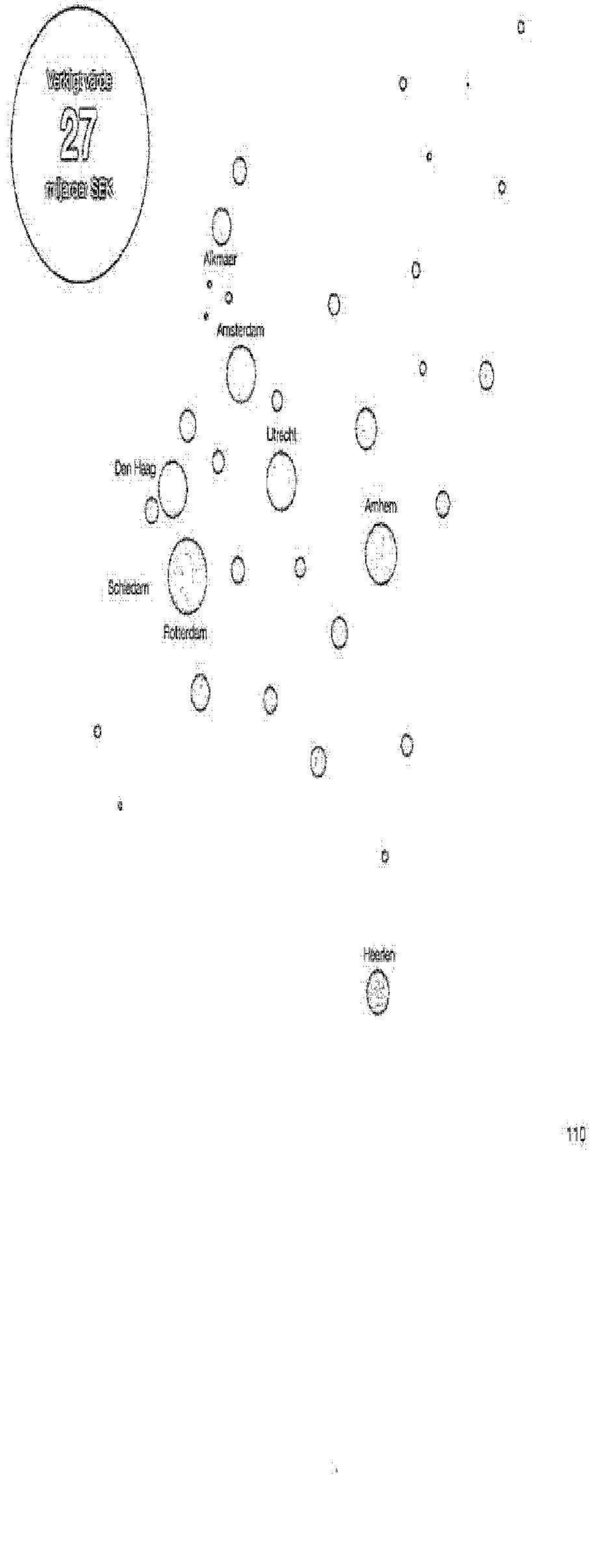
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150B6C54B48B9E5AC7A9638F6E0

202407150672

Nederländerna

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	354	366	328	1 404	1 242
Driftnetto	miljoner SEK	253	278	218	1 050	810
Överskottsgrad	%	71,5	76,0	66,5	74,8	65,3
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	4,6	4,1	4,9	4,6	3,7
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	27 336	26 191	30 048	27 336	30 048
Värdeförändring	miljoner SEK	-256	-143	-1 384	-3 659	-750
Investeringar	miljoner SEK	191	188	343	897	873
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	3,7	3,7	3,3	3,7	3,3
Förvärv	miljoner SEK	613	-	-	613	196
Avyttringar	miljoner SEK	-99	-92	-17	-252	-33

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



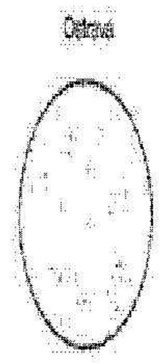
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2EBA841 5D6C54B8 B9E5AC7A 6E38F6E0

2024071506725

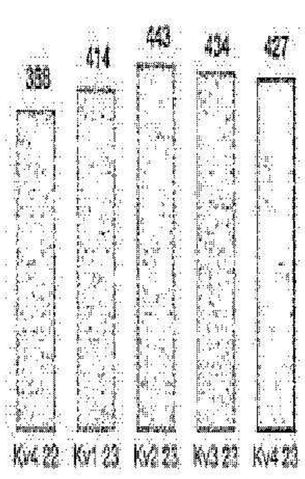
Tjeckien

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	427	434	388	1 716	1 382
Driftnetto	miljoner SEK	280	307	253	1 211	955
Överskottsgrad	%	65,5	70,9	65,3	70,5	69,1
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	9,0	10,1	12,6	12,6	9,1
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,0	96,4	97,1	96,8	96,9
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	25 185	25 509	23 443	25 185	23 443
Värdeförändring	miljoner SEK	678	400	51	1 704	2 372
Investeringar	miljoner SEK	239	210	314	778	784
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,7	4,7	4,6	4,7	4,6
Förvärv	miljoner SEK	–	–	–	–	–
Avyttringar	miljoner SEK	-12	-19	–	-36	-2

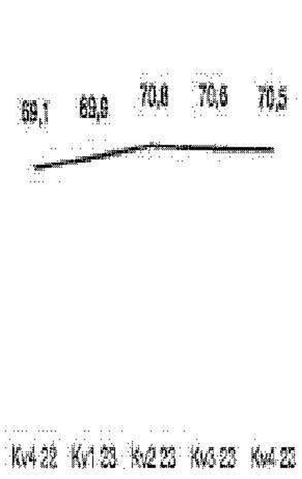
[1] Direktavkastningen appliceras på den antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsantaganden i varje segment.



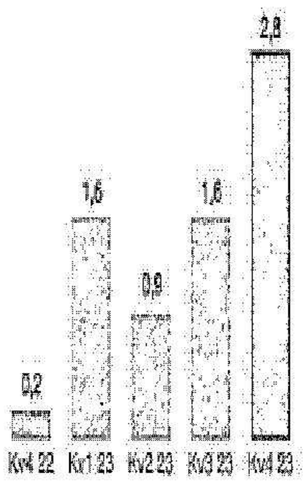
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6988FGE0

20240715O6726

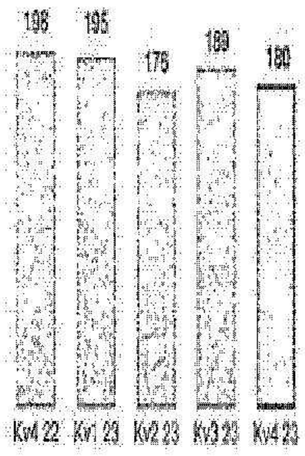
Norge

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	180	189	198	741	758
Driftnetto	miljoner SEK	127	142	145	556	511
Överskottsgrad	%	70,7	74,9	73,0	75,1	67,3
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	7,6	6,3	8,4	7,3	6,2
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,6	99,6	99,4	99,5	98,1
Verklig värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	17 109	18 170	20 338	17 109	20 338
Värdeförändring	miljoner SEK	-518	-464	-723	-275	254
Investeringar	miljoner SEK	-34	31	103	107	386
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	3,2	3,2	3,0	3,2	3,0
Förvärv	miljoner SEK	-	-	-	-	125
Avyttringar	miljoner SEK	-	-189	-108	-1 512	-113

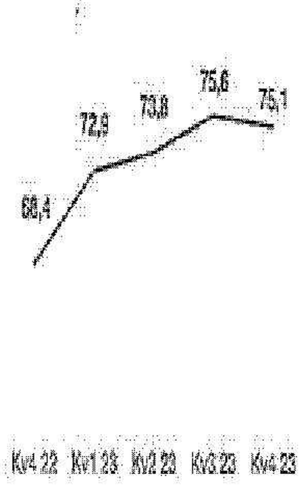
[1] Direktavkastningen tillämpas på det antagna fastighetsgenererade kassaflödet för att bestämma fastigheters värdering. Avkastningen motsvarar marknadens marknadsantagandet i varje segment.

Verkligt värde
17
miljarder SEK

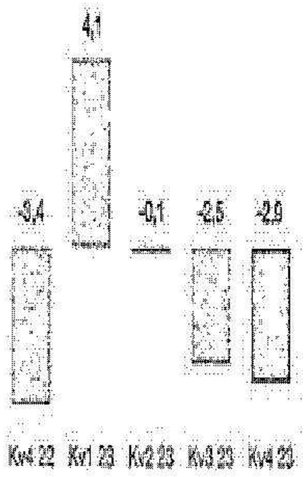
Hyresintäkter
miljoner SEK

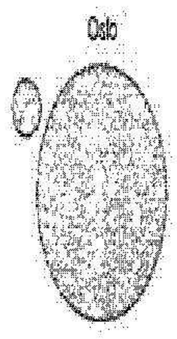


Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150D6C54B48B9E5AC7A6884F6E0

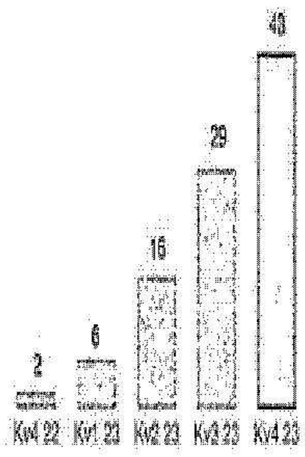
20240715506727

Storbritannien

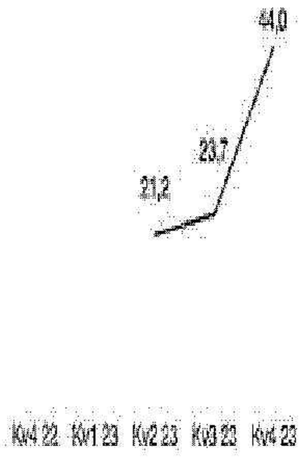
		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	43	29	2	95	8
Driftnetto	miljoner SEK	29	7	0	42	1
Överskottsgrad	%	67,4	23,7	N/A	44,0	N/A
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	5,3	5,1	N/A	3,6	N/A
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	94,7	83,2	100,0	87,7	99,2
Verkligt värde på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

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

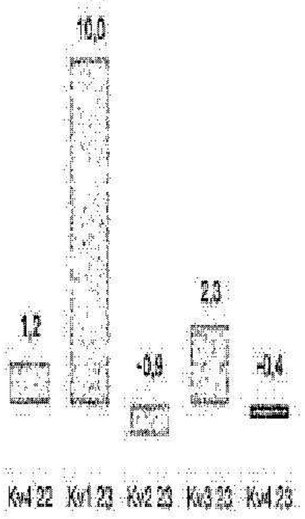
Hyresintäkter
miljoner SEK

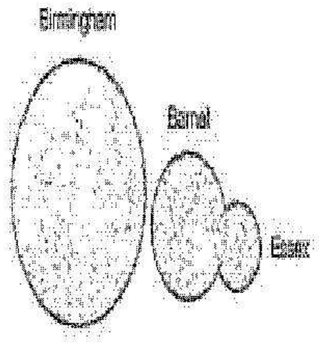


Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%





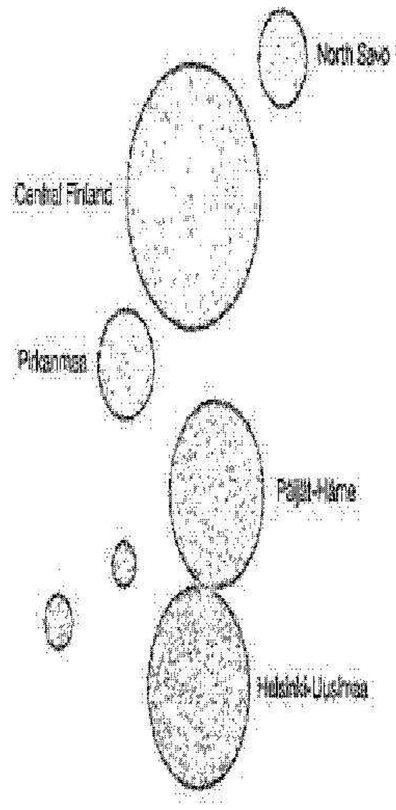
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84159D6C54B4885E5AC7A9638FGE0

2024071506728

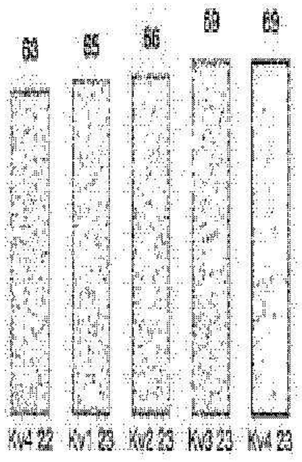
Finland

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	89	69	68	268	193
Driftnetto	miljoner SEK	31	34	24	125	93
Överskottsgrad	%	45,8	50,3	38,1	46,8	48,3
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	4,5	3,5	N/A	2,3	N/A
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	95,5	93,6	96,6	94,2	95,6
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	3 827	3 853	3 837	3 827	3 837
Värdeförändring	miljoner SEK	-154	-106	-46	-404	154
Investeringar	miljoner SEK	83	48	50	170	75
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	4,7	4,4	4,7	4,7	4,7
Förvärv	miljoner SEK	-	-	-	-	1 985
Avyttringar	miljoner SEK	-	-	-	-	-

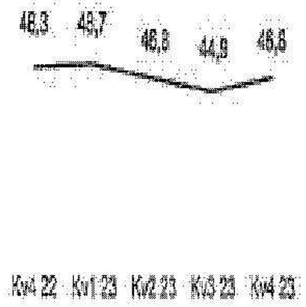
[1] *Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsspecifikt kassaflöden för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderande marknadsaktörsgruppen i varje segment.*



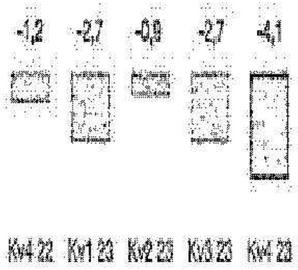
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B46B8E5AC7A6638F6E0

20240715O6729

Polen

		Kv4 2023	Kv3 2023	Kv4 2022	12M 2023	12M 2022
Hyresintäkter	miljoner SEK	24	21	5	69	6
Driftnetto	miljoner SEK	15	12	-1	42	-9
Överskottsgrad	%	64,3	59,1	N/A	60,2	N/A
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	98,0	97,1	81,8	96,4	84,7
Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	miljoner SEK	1 815	1 515	1 026	1 815	1 026
Värdeförändring	miljoner SEK	94	54	63	171	77
Investeringar	miljoner SEK	18	32	-	182	-
Genomsnittligt direktavkastningskrav	%	5,7	5,4	5,2	5,7	5,2
Förvärv	miljoner SEK	150	5	439	399	901
Avyttringar	miljoner SEK	-	-	-	-	-

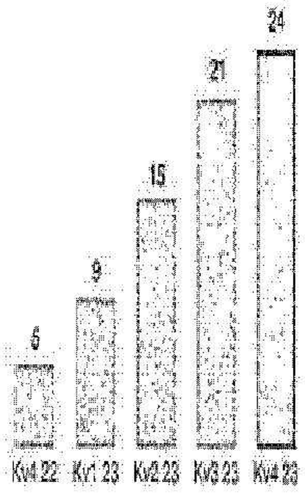
1 Direktavkastningen appliceras på det antagna fastighetsägarnetto som används för att bestämma fastighetens värdering. Avkastningen motsvarar värderarnas marknadsantaganden i varje segment.

Verkligt värde
2
miljoner SEK

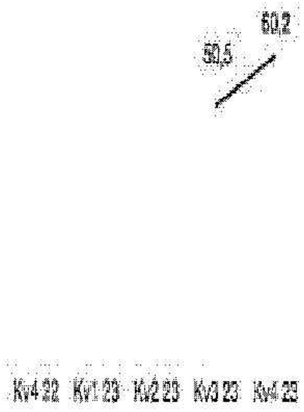
Warsaw

Krakow

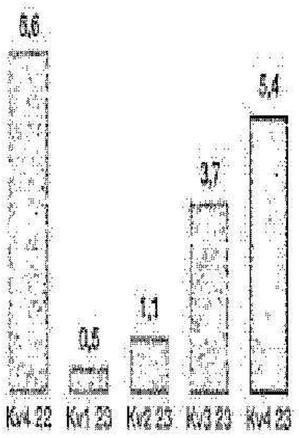
Hyresintäkter
miljoner SEK



Driftnetto
Senaste tolv månaderna, %



Värdeförändring
%



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB41D5D6C54B4B9E5AC7A9638F6E0

2024071506730

Koncernens rapport över totalresultat

miljoner SEK	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Hyresintäkter	3 850	3 805	3 809	3 639	3 474
Serviceintäkter som betalas av hyresgäster	431	389	414	516	366
Fastighetskostnader	-1 741	-1 579	-1 592	-1 813	-1 713
Driftsnetto	2 540	2 714	2 623	2 402	2 147
Centrala administrationskostnader	-185	-156	-153	-143	-226
Övriga rörelseintäkter	40	57	46	159	41
Övriga rörelsekostnader	-190	-97	-92	-99	-37
Realiserad vinst/förlust från försäljning av fastigheter	180	34	18	4	19
Resultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	2 385	2 513	2 439	2 332	1 944
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-5 323	-4 846	-7 335	-13 479	-11 430
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	-8	18	-5	20	437
Driftsresultat	-2 945	-2 415	-4 901	-11 126	-9 112
Andel av resultat i intressebolag och joint ventures	566	-1 155	113	-449	-979
Nedskrivning av goodwill	–	–	–	-1 058	–
Ränteintäkter	177	97	49	61	220
Räntekostnader	-1 529	-1 561	-1 422	-1 249	-1 079
Valutakursdifferenser	3 257	1 500	-3 678	-692	-2 397
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	-963	-19	257	-448	152
Övriga finansiella kostnader	-13	-29	-140	543	99
Resultat före skatt	-1 950	-3 622	-9 721	-14 316	-13 096
Inkomstskatt	262	-219	-248	-258	17
Uppskjuten skatt	-1 148	1 360	2 812	1 149	3 395
Periodens resultat	-2 836	-2 481	-7 157	-13 425	-9 668
Avyttring av affärsenhet	-256	–	–	–	–
Övrigt totalresultat	-6 729	-3 331	7 402	868	4 996
Totalresultat	-9 221	-5 812	244	-12 557	-4 703
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-1 475	-1 480	-4 553	-1 058	-5 595
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 017	-1 001	-2 597	-5 777	-4 094
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets Stamaktieägare	-5 619	-3 419	-280	-7 241	-2 757
Moderbolagets Preferensaktieägare	29	29	29	117	29
Innehav utan bestämmande inflytande	-3 631	-2 422	495	-5 443	-1 975

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B49B6E5AC7A6838F6E0

20240715067 31

Koncernens balansräkning

miljoner SEK	31 december 2023	30 september 2023	30 juni 2023	31 mars 2023	31 december 2022
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	320 627	338 754	346 829	341 869	351 357
Immateriella anläggningstillgångar	15 693	16 244	16 490	15 983	16 915
Maskiner och inventarier	346	289	432	447	358
Investeringar i intressebolag och joint ventures	9 722	8 336	9 709	9 198	9 758
Finansiella derivatinstrument	34	509	759	699	896
Uppskjutna skattefordringar	1 081	1 529	1 705	1 231	1 297
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3 528	3 219	3 827	3 869	3 885
Summa anläggningstillgångar	350 190	368 980	379 291	373 036	384 367
Exploateringsfastigheter	536	538	463	475	573
Hyres- och kundfordringar	229	524	447	453	403
Övriga finansiella omsättningstillgångar	1 637	2 603	2 028	1 369	5 011
Finansiella derivatinstrument	484	341	346	335	646
Förskottsbetalningar	1 185	1 365	2 223	1 259	1 763
Likvida medel	12 492	7 342	9 669	12 556	11 322
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	254	-	-	-	-
Summa omsättningstillgångar	16 817	12 936	15 212	16 449	19 716
SUMMA TILLGÅNGAR	367 008	381 917	394 503	389 483	404 103

miljoner SEK	31 december 2023	30 september 2023	30 juni 2023	31 mars 2023	31 december 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	137 929	148 796	154 728	154 994	169 808
Räntebärande skulder	181 535	190 469	191 962	184 185	185 082
Leaseringskulder	1 098	1 215	1 413	1 405	1 405
Finansiella derivatinstrument	491	46	51	66	51
Uppskjutna skatteskulder	19 729	19 859	21 796	23 371	24 463
Övriga långfristiga finansiella skulder	1 663	1 682	1 820	1 551	1 100
Summa långfristiga skulder	204 505	213 311	216 841	210 559	212 101
Räntebärande skulder	19 868	13 136	16 026	16 051	14 418
Leaseringskulder	88	95	115	119	90
Leverantörsskulder	800	452	509	1 014	926
Övriga kortfristiga skulder	852	3 270	3 307	3 031	4 737
Finansiella derivatinstrument	-	15	40	60	75
Upplupna kostnader	2 806	2 839	2 836	3 075	2 946
Summa kortfristiga skulder	24 574	19 809	22 933	23 960	23 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	367 008	381 917	394 503	389 483	404 103

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548488E5AC7A6638F6E0

2024071506732

Koncernens kassaflödesanalys

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-1 350	-3 522	-9 721	-14 816	-13 090
Justeringar för avstämning av resultat före skatt mot nettokassaflöden:					
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	5 323	4 942	7 339	13 477	11 773
Värdeförändring på exploateringsfastigheter	-8	18	-5	20	-437
Värdeförändring finansiella derivatinstrument	963	19	-257	448	-150
Räntekontakter	-177	-97	-49	-61	-220
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	1 529	1 561	1 422	1 246	1 079
Andel av resultat i intresseföretag och joint ventures	-866	1 195	-113	448	1 443
Övriga justeringar	-3 507	-1 537	3 724	840	2 408
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/minskning(+) av hyresfordringar och övriga fordringar	863	288	-846	-265	-508
Ökning(-)/minskning(-) av leverantörsskulder och övriga skulder	-1 183	-18	-332	115	693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 583	2 719	1 162	1 932	2 998
Betald ränta uppgår till	-1 420	-1 729	-1 235	-1 358	-732
Erhållen ränta uppgår till	177	158	6	43	341
Betald inkomstskatt	75	-517	124	-622	-280
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	415	631	57	15	2 268

miljoner SEK	Kv4 2023	Kv3 2023	Kv2 2023	Kv1 2023	Kv4 2022
Investeringsverksamheten					
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-900	-20	-84	-1 169	-4 432
Försäljning av dotterenhet	1 492	-	-	-	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-2 283	-2 061	-2 043	-2 065	-2 502
Försäljning av förvaltningsfastigheter	439	437	250	1 468	128
Erlagd handpenning för avtalade förvärv	322	-	-298	268	-122
Förvärv av maskiner och inventarier	-16	-11	-17	-22	3
Förvärv av rörelser	-59	-	-	-	-
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	144	178	222	283	-216
Förvärv av börsnoterade aktieinvesteringar	-	-	-	-	-
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	-920	273	-10	30	-
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-1 764	-1 203	-1 970	-1 175	-6 942
Finansieringsverksamheten					
Inlösen från räntebärande skulder	11 383	8 176	2 988	13 048	17 641
Återbetalning av räntebärande skulder	-4 057	-9 691	-2 381	-13 311	-9 218
Utbetalad utdelning	-1 555	-29	-1 528	-1 950	713
Likvid från emission av hybridobligationer	399	-11	24	6 837	-
Återköp av hybridobligationer	-	-	-	-58	-317
Återbetalningar på hybridobligationer	-111	-105	-447	-804	-98
Avveckling av finansiella instrument	-	-	176	-	-
Övriga kassaflöden från finansieringsverksamheten	582	73	-71	-1 104	-154
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	6 591	-1 758	-1 243	2 242	9 577
Likvida medel vid periodens början	7 342	9 668	12 555	11 321	7 923
Nettoförändringar i likvida medel	5 243	-2 331	-3 156	1 260	3 903
Valutakursförändring i likvida medel	-92	5	268	-26	95
Likvida medel vid periodens slut	12 492	7 342	9 668	12 555	11 322

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D5C54E48B9E5AC7A6638F5E0

202407150673

Hållbarhets-rapporten 2023

Om hållbarhetsredovisningen	120
Rapporteringsprinciper	121
EU-taxonomin	124
GRI Index	126
TCFD Index	131
Väsentliga områden	132
Miljö	136
Energi	137
Vatten	141
Klimatpåverkan	143
Biologisk mångfald	150
Avfall	152
Socialt ansvar	154
Anställningar	155
Hälsa och Säkerhet i Arbetet	159
Mänskliga rättigheter	162
Lokalsamhälle	165
Bolagsstyrning	171
Anti-korruption	172
Ekonomiskt Resultat	174
Skatt	176
Tabellindex	178

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150673 4

Om hållbarhetsredovisningen

Heimstaden redovisar årligen sitt hållbarhetsarbete i linje med Global Reporting Initiative (GRI) Universal Standards, årsredovisningslagen kapitel 6 paragraf 11 och EU:s taxonomiförordning. Vi har identifierat de mest väsentliga områdena som är avgörande för vårt bolag, våra intressenter, människor och planeten. GRI-index finns på sidorna 128–130 och index gällande den lagstadgade hållbarhetsredovisningen finns på sidan page 131. I några fall har information som GRI-ramverket kräver inte kunnat redovisas och i dessa fall framgår undantagen av GRI-index.

Detta är Heimstadens sjunde hållbarhetsredovisning och den femte som är sammanställd enligt GRI. Den omfattar räkenskapsåret 2023 och är tillgänglig på svenska och engelska via heimstadenbostad.com. Den föregående rapporten, som täckte räkenskapsåret 2022, publicerades den 24 februari 2023. Huvudansvarig för hållbarhetsrapporten är Katarina Skalare, Chief Sustainability Officer.

Ändringar i rapporten

I år har vi uppdaterat strukturen på vår hållbarhetsredovisning för att spegla den rapporteringsstruktur (ESG) för väsentliga områden som krävs av CSRD.

Detta är första året då Biologisk mångfald är en del av rapporten. Vi förstår behovet av att stoppa förlusten av biologisk mångfald. Även om våra nybyggnationsprojekt kan vara begränsade, har vi satt upp mål för att ersätta och förbättra biologisk mångfald motsvarande den gröna eller obebyggda marken som påverkas.

En uppdaterad bedömning har gjorts för EU-taxonomin i enlighet med de nya kraven, vilket innebar att vi har bedömt huruvida ekonomiska aktiviteter för de fyra nya miljömålen kan vara tillämpliga. Enligt bedömningen har vi tillämpliga ekonomiska aktiviteter inom målen begränsningar av klimatförändringar, anpassning till klimatförändringarna och cirkulär ekonomi. I år rapporterar vi endast förenlighet gällande målet begränsningar av klimatförändringarna.

Klimatrelaterade uppgifter

När det gäller klimatrelaterade uppgifter följer vi rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), som presenteras på sidan 131. Vi lämnar årligen vår omfattande klimatrapport till CDP[1]. Heimstadens Bostads senaste CDP-rapport över räkenskapsåret 2022 erhöll betyget B

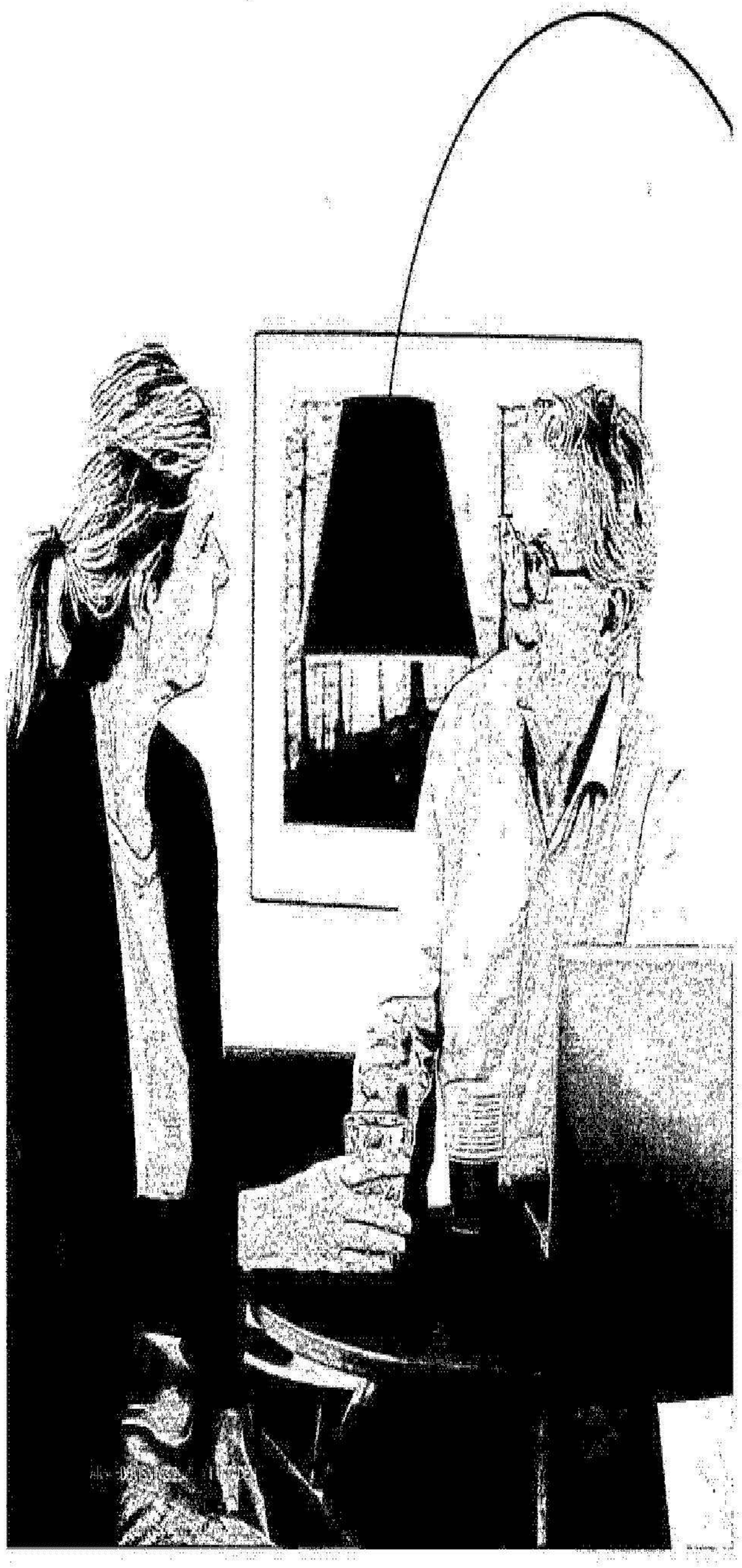
UN Global Compact

År 2019 skrev Heimstaden AB under UN Global Compact och åtog sig att följa de tio principerna för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och anti-korruption. Åtagandet gäller även Heimstaden Bostad. I GRI-index finns hänvisningar till var informationen är presenterad i redovisningen.

[1] *CDP - icke-vinstdrivande organisation och klimatrapporteringssystem*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB41 5D6C54B4B58E5AC7A6638F6E0

2024071506735



Rapporteringsprinciper

Omfattning och avgränsningar

För detaljerad information om varje hållbarhetsområde, inklusive dess påverkan på ekonomi, miljö och människor, åtgärder som vidtagits, och uppföljning och utvärdering av mål, se hållbarhetsnoterna på sidorna 132–177.

Uppgifter om medarbetare omfattar medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad AB.

Denna rapport täcker endast energi och vatten som köpts av Heimstaden; vi har inte tillgång till energi- och vattendata där våra kunder har egna avtal avseende energi eller vatten.

Datainsamling och konsolidering

Data som tillhandahålls i rapporten har samlats in från olika system för samtliga länder sedan 2019.

Uppgifter om medarbetare

Vårt koncernövergripande HR-system ligger till grund för all data rörande våra medarbetare. I denna redovisning baseras data på den sista dagen i rapporteringsperioden, om inget annat anges. De nyckeltal som avser medarbetare och som presenteras i redovisningen redovisas i enlighet med GRI och baseras på antalet medarbetare (Headcount-principen).

Utöver våra medarbetare redovisar vi också för arbetstagare som inte är anställda, i enlighet med GRI Standards Disclosure 2-8. Rapporteringen av den årliga totala ersättningskvoten, i linje med GRI-standarderna, täcker fast anställda som rapporteras enligt Disclosure 2-7. Lönesatser per fulltidsanställd (FTE) används för varje deltidsanställd och baseras på grundlön.

Nytt för i år är att vi rapporterar om löneskillnader mellan könen samt könsfördelning i styrelse, koncernledning, landernas ledningsgrupper och för samtliga chefer och anställda, samt socialt inkluderande jobb.

2023 har vi implementerat ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar som ersatt vårt tidigare verktyg, Winningtemp.

Hälsa och säkerhetsdata

Uppgifter om hälsa och säkerhet omfattar anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden och avser olyckor och incidenter som inträffade under rapporteringsåret.

Lokalsamhälle

Inkluderande jobb som rapporteras inkluderar socialt inkluderande jobb och ungdomsjobb. 2023 är första året vi rapporterar socialt inkluderande jobb. Ungdomsjobb kallades tidigare anställning för personer under 25 år. Definitionen är densamma, men vi rapporterar nu alla anställda <25 år, istället för som tidigare de som anställts under rapporteringsåret.

Energidata

Energidata samlas in lokalt i varje land via olika system och konsolideras i ett koncernövergripande system för både årsredovisningen och hållbarhetsredovisningen. Det varierar från land till land vem som står för energiavtalet i lägenheterna; Heimstaden, hyresgästen eller en bostadsrättsförening. Detta

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B9E5A07A6636F6E0

2024071306736

påverkar hur mycket energi Heimstaden köper i varje land. I tabellen nedan finns en översikt över vem som har energiavtalet i lägenheterna i respektive land.

Vi använder omvandlingsfaktorer från våra lokala energileverantörer för att omvandla liter olja och kubikmeter naturgas till MWh. För att beräkna klimatpåverkan från fjärrvärme använder vi oss av utsläppsfaktorer från lokala energileverantörer.

Översikt över energiavtal

	Uppvärmning i hyresgästutrymme		El i hyresgästutrymme	
Länder	Andel av kvm där Heimstaden har energiavtalet	Andel av kvm där hyresgästen har energiavtalet	Andel av kvm där Heimstaden har elavtalet	Andel av kvm där hyresgästen har elavtalet
Sverige	99%	1%	0%	100%
Norge	50%	50%	33%	67%
Danmark	44%	56%	37%	63%
Nederländerna	7%	93%	1%	99%
Tyskland	85%	15%	0%	100%
Tjeckien	85%	15%	0%	100%
Island	81%	19%	17%	83%
Finland	26%	74%	99%	1%
Storbritannien	100%	0%	3%	97%
Polen	0%	100%	0%	100%
Heimstaden	74%	26%	8%	92%

Om de faktiska uppgifterna för energianvändningen inte fanns tillgängliga från leverantören när årsrapporten sammanställdes, har estimat av den saknade energiförbrukningen använts. För Tjeckien har vi uppskattat 100% av elförbrukningen, medan vi för Tyskland och Danmark har uppskattat en del av deras data rörande värme och el. Uppskattningarna baseras på lokal expertis i varje land, med hjälp av energideklarationer och/eller den bästa tillgängliga statistiken.

Värme

Energianvändning för uppvärmning köps ofta in av Heimstaden och ingår därför i rapporteringen för Sverige, Tyskland, Norge, Tjeckien, Danmark, Island, Polen och Finland. Värme som produceras med värmepumpar rapporteras under el. I Nederländerna och Storbritannien har våra kunder vanligtvis egna energiavtal, därför saknar vi tillgång till sådana uppgifter för de flesta fastigheter i dessa länder. Av den anledningen omfattar vår rapportering uppvärmningsdata för en begränsad del av våra fastigheter i Nederländerna och Storbritannien. Se tabellen ovan för mer detaljerad information.

El

Till största del omfattar denna rapport el som används i de gemensamma utrymmena av en byggnad, medan el som används i lägenheterna endast omfattas i mindre utsträckning, eftersom att våra kunder oftast har egna kontrakt med energileverantörerna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB415D6C54B4B9E5AC7A6698F6E0

20240715061737

Energideklarationer
(Energy Performance Certificates, EPC)
Data avseende energideklarationer samlas in i samtliga länder där Heimstaden bedriver verksamhet. I de länder som inte har någon motsvarande standard för energideklaration uppskattar Heimstaden energiklass med metoder som motsvarar dem i andra europeiska länder. Standarderna för energideklarationer och dess klassningssystem skiljer sig mycket mellan de nio länder där Heimstaden äger fastigheter. Detta skapar utmaningar i att jämföra energiklasserna mellan länderna och i att sammanställa en översikt över Heimstaden totala energiprestanda i förhållande till energiklasser. En detaljerad översikt över energiklasserna per land finns i tabellen "Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och energiklass per andel av totala kvadratmeter" på sidan 140.

Växthusgaser
Uppgifter om växthusgaser samlas in, beräknas och rapporteras i enlighet med GHG-protokollets metod Financial control approach. Våra redovisade Scope 1-utsläpp kommer från förbränning av bränsle, där Heimstaden har kontrakt med energileverantören för uppvärmning, från läckage av köldmedier och från bränsle som används i företagsägda och leasade servicebilar. Våra rapporterade Scope 2-utsläpp kommer från inköpt värme, kyla och el i våra fastigheter, där Heimstaden har energikontraktet. Våra rapporterade Scope 3-utsläpp omfattar alla kategorier som är tillämpliga på Heimstadens organisation. För scope 3-utsläpp redovisar vi kategori 13 (hyresgästens energianvändning exklusive hyresgästens avfall), som är en av våra främsta scope 3-kategorier. Kategori 13 inom Scope 3, baserat på FY 2022 siffror, motsvarar cirka 34,7% av våra totala Scope 3-utsläpp under rapporteringsåret och är en väsentlig del av denna uppdelning för att följa upp framstegen mot våra mål. Vi har ett mål för våra leverantörer (en del av vårt SBTi-godkända klimatmål) kopplat till kategori 1, vilken är den andra stora kategorin inom Scope 3. I detta fall redovisar vi dock andelen spend från leverantörer med vetenskapsbaserade mål. Data för övriga Scope 3 kategorier avseende 2023 är ännu inte tillgänglig eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1–Q2 2024. För mer information, se tabellen för Science-Based Climate Target. Scope 3-utsläppen omfattar inte nya förvärv som gjorts under rapporteringsåret. För mer information om Scope 1–3-utsläppen, se hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidan 138. Vi använder inte klimatkompensation för att nå våra klimatmål, i stället fokuserar vi på att investera i åtgärder som ska minska våra utsläpp. Gaser som ingår i våra beräkningar är främst CO_2e och CH_4, men kan även inkludera köldmedier eller CH2 och N_2O som används vid produktion av fjärrvärme. Vi får emissionsfaktorerna för el (market based) och fjärrvärme (både market based och location based) från våra energileverantörer. Den källa vi använder för emissionsfaktorerna för location based el är International Energy Agency (IEA), medan vi använder faktorer från de svenska organisationerna Energiföretagen och Hela Sverige för naturgas och olja. Värdena för global uppvärmningspotential (GWP) från IPCC:s femte utvärderingsrapport används för köldmedier.

Leverantörsdata
Det finns inga betydande förändringar i leverantörskedjan eller i relationen med leverantörer, inklusive val och uppsägning av leverantörer.

Vatten
Uppgifter om vattenförbrukning samlas in på regelbunden basis. Rapporteringen omfattar inte den fullständiga vattenförbrukningen från våra danska fastigheter och ingen data kring vattenförbrukning finns tillgänglig för Island, då vattenförbrukning vanligtvis inte mäts på Island. Vi implementerar för närvarande nya processer för att samla in detta under de kommande åren. All vattenförbrukning för Tjeckien uppskattas baserat på föregående års förbrukning. För Tyskland och Storbritannien är en del av vattendata uppskattad.

Skatt
Denna rapport innehåller vår land-för-land-rapportering om skatt och baseras på senast rapporterade siffror från 2022.

Avfall
Avfall som genereras av våra kunder beräknas utifrån antalet kunder. Rapporteringen baseras på siffror avseende 2022, då detta är en del av de data som samlas in för vår Scope 3-rapportering. Data för Scope 3, avseende 2023, är inte tillgänglig ännu då kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1–Q2 2024.

Jämförbarhet
Heimstadens nyckeltal för energi, växthusgasutsläpp och vatten baseras på data från jämförbara fastigheter, vilket kräver ett helt års rapporterade data för energi, utsläpp eller vattenanvändning för rapporteringsåret. Energi, vatten och utsläpp från nya fastighetsförvärv och avyttringar under rapporteringsåret kommer att inkluderas i absoluta tal när data är tillgängliga.

Omräkningar
För varje förvärv och avyttring kan Heimstadens totala växthusgasutsläpp förändras. Heimstaden har antagit 2020 som basår och utvecklat principer för omräkning av basåret i linje med GHG-protokollet. Omräkningar av basåret är nödvändiga för att möjliggöra jämförelse av utsläpp och för att följa utvecklingen på jämförbar basis under en längre period. För att vara transparent redovisar vi både de ursprungliga och de omräknade siffrorna.

Avyttrad portfölj
2023 sålde vi vår isländska portfölj. Därför omfattar denna rapport data relaterade till Island endast för rapporteringsperioden mellan 01/01/2023 och 30/09/2023, om inte annat anges. Vi rapporterar för Island om data relaterat till total energiförbrukning (värme och el) och koldioxidutsläpp, från Q1 till Q3. Island är även inkluderat i all information som rör FY 2022 (såsom avfall, skattedata och Scope 3-data). För 2023 års rapporterad data exkluderar vi värden från Island för energi respektive koldioxidintensitet, eftersom beräkningen endast inkluderar jämförbara fastigheter som har helårsförbrukning. Om inget annat anges ingår inte Island i personaldata, eftersom dessa data avser den sista dagen på rapporteringsåret. Vi kommer att inkludera Islands koldioxidutsläpp i data som täcker Scope 3 för 2023, som kommer att finnas tillgänglig i nästa års rapport (FY 2024).

Definitioner
Jämförbara fastigheter: Fastigheter med ett helt års energi- och vattendata, där Heimstaden har energi- och vattenkontrakt.

Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro: Olyckor på arbetet som resulterar i sjukskrivning. Dödsfall ingår inte i denna sammanställning.

Arbetsrelaterade skador: Incidenter på arbetet som resulterar i en skada, men inte sjukskrivning.

Ungdomsjobb: Anställning för personer under 25 år.

Socialt inkluderande jobb: Anställning för personer som står långt från arbetsmarknaden, till exempel nyanlända invandrare, långtidsarbetslösa, eller personer med funktionsnedsättningar.

Sociala kontrakt: Hyreskontrakt i samarbete med lokala myndigheter eller tredje partsorganisationer som specifikt riktar sig till utsatta personer som står långt från bostadsmarknaden, till exempel hemlösa, nyanlända invandrare eller personer med funktionsnedsättningar.

Affordable housing-kontrakt: Kontrakt där maximal hyra samt inkomstnivå för hyresgästen regleras av myndigheterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB41SD6C54B4BBE6AC7A6638FE0

202407150673B

EU:s taxonomiförordning

Att rapportera enligt EU:s taxonomiförordning (EU-taxonomin) är utmanande sett till dess dynamiska och omfattande natur. Ramverket kräver en god förståelse för förändrade kriterier och ett proaktivt angreppssätt för god efterlevnad. Effektiv rapportering kräver transparent kommunikation, både internt och externt, samt ett åtagande att anpassa metoder i takt med uppdateringar. Heimstaden har ett engagemang i att förbättra kvaliteten på rapporteringen och att kontinuerligt bygga upp vår organisatoriska kapacitet för att rapportera i enlighet med EU-Taxonomin.

Heimstadens koncernfunktion övervaker rapporteringsprocessen avseende EU-taxonomin samt tillhandahåller rapporteringsmallar och utbildning till samtliga länders organisationer. Landsorganisationerna rapporterar sin andel av omsättning, kapitalutgifter (CapEx) och driftsutgifter (OpEx) från taxonomiförenliga aktiviteter.

Koncernfunktionen ansvarar för tolkningar av EU-Taxonomin för hela Heimstaden, fattar policybeslut samt stöttar vid genomförande av klimatriskanalyser. Externa konsulter bistår i denna process.

Sedan 2021 när Heimstaden började rapportera på EU-taxonomin fastställdes det att 100% av omsättningen, CapEx och OpEx var tillämpliga, det vill säga omfattas av taxonomin. Detta är fortfarande slutsatsen av 2023 års siffror. EU-kommissionen publicerade nya delegerade akter i juni 2023 med de fyra övriga miljömålen. Dessa har beaktats för årets rapportering och slutsatsen är att Heimstaden även är tillämplig för miljömålet cirkulär ekonomi där aktiviteter inom fastighetssektorn går att finna.

Pågående arbete under 2023 har involverat utvärdering av förenlighet med Miljömål 1 och 2. Utmaningar kvarstår i att erhålla bekräftelser från leverantörer på att de är förenliga med Taxonomin. Heimstaden tillämpar försiktighetsprincipen vilken potentiellt kan resultera i något konservativa siffror när det kommer till rapportering på taxonomiförenligher. Alla rapporterade fastigheter har bedömts baserat på de tekniska granskningskriterierna i miljömålet för att begränsa klimatförändringarna.

Heimstaden träffas av följande aktiviteter och miljömål[1]:

- CCM+CCA 7.1 / CE 3.1 – Uppförande av nya byggnader
- CCM+CCA 7.2 / CE 3.2 - Renovering av byggnader
- CCM+CCA - 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- CCM+CCA - 7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnaden)
- CCM+CCA - 7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- CCM+CCA - 7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi
- CCM+CCA - 7.7 Förvärv och ägande av byggnader
- CCM - 9.3 Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda

[1] *CCM = Climate change mitigation (Sv. Begränsning av klimatförändringar), CCA = Climate change adaptation (Sv. Anpassning till klimatförändringar) och CE = Circular economy (Sv. Cirkulär ekonomi)*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2B6AB415D6C54B48B9E5AC7A6938F9E0

202407150673

Eftersom Heimstadens ekonomiska aktiviteter består av att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter är aktivitet 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader" den ekonomiska aktivitet inom taxonomin som är mest aktuell när det gäller omsättning. Omsättning innefattar hyresintäkter och serviceintäkter från förvaltningsfastigheterna. I viss utsträckning säljer Heimstaden också fastigheter. Vinster från försäljning av förvaltningsfastigheter rapporteras inte som en del av omsättningen för 2023. Heimstaden tillämpar istället principen att vinst allokeras till CapEx aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader. Heimstaden har även förvaltningsfastigheter under uppförande för eget bruk; dessa skulle kunna betraktas som 7.1, men efter ytterligare vägledning från EPRA (European Public Real Estate Association) och EU-kommissionen har Heimstaden beslutat att redovisa dessa aktiviteter under 7.7. För mer information om detta, se avsnittet Tolkning av nybyggnationer som är tillämpliga i Taxonomin (7.1 eller 7.7) nedan. Aktiviteterna 7.1–7.7 och 9.3 har identifierats i kartläggningen av vad som är tillämpbart och förenligt med taxonomiförordningen inom nyckeltalen för CapEx och OpEx. Heimstaden har inga aktiviteter relaterade till gas- och kärnkraftsverksamhet.

För KPI avseende omsättning har Heimstaden tillämpliga och förenliga aktiviteter relaterade till aktivitet 7.7 begränsning av klimatförändringar. För några av de investeringar som gjorts under året, inneher Heimstaden investeringar relaterade till miljömål 2, och koncernen kommer att fortsatta att undersöka förenligt med CCA under det kommande året. Liksom föregående år ser Heimstaden fortlarande mål 1, begränsning av klimatförändringar, som det främsta målet att bidra till.

Analys av utfallet

Sammanfattningsvis kan vi fastslå att 16% (16%) av vår omsättning för 2023 är förenlig med taxonomiförordningen. Av årets CapEx och OpEx är 28% (11%) respektive 3% (4%) förenlig. Se sidorna 186–189 för fullständiga tabeller över nyckeltalen omsättning, CapEx, OpEx och kartläggningen av gas- och kärnkraftsverksamhet.

Att omkring 15% av omsättningen är förenlig, indikerar generellt att Heimstadens fastighetsportfölj har samma andel förenlig omsättning som fastighetsmarknaden generellt, utifrån definitionen av de tekniska granskningskriterierna (topp 15% i PED i förhållande till jämförbart byggnadsbestånd). Andelen förenlig CapEx indikerar att Heimstaden gör investeringar för att förbättra energieffektiviteten i delar av byggnadsbeståndet. Heimstaden bedömer att andelen förenlighet med Taxonomin kommer att ligga stabilt under de kommande åren och även att Heimstaden kommer att kunna säkerställa en ökad andel av CapEx och OpEx i linje med Taxonomin när det gäller investeringar kopplat till "Kategori C"-investeringar.

Genom att jämföra 2023 års utfall med 2022, är omsättning och driftskostnader i linje med föregående år. Andelen förenlig CapEx har ökat från 11% till 28%, vilket Heimstaden anser är rimligt tack vare vår klimatfärdplan och aktiva arbete med att bygga intern kunskap om taxonomins kriterier, såväl som förmågan att implementera dem i våra krav på leverantörer.

Summering av taxonomitillämpliga och taxonomiförenliga aktiviteter

	Tillämplighet i %		Förenlighet i %	
	2023	2022	2023	2022
Omsättning[1]	100	100	16	16
CapEx	100	100	28	11
OpEx	100	100	3	4

[1] *Den här siffran visar andelen taxonomiförenlig omsättning. Det vill säga fastigheter klassade med EPC A och fastigheter som tillhör topp 15% av de bästa energiprestanda byggnaderna (PED) i det nationella byggnadsbeståndet. Heimstaden verkar dock i flera länder där gränsvärdet på 15% ännu inte är definierat. Detta talar för att siffran för förenlig omsättning för Heimstaden kan komma att öka när tröskelvärdet är definierat på alla marknader.*

Bedömning av hur våra ekonomiska aktiviteter är tillämpliga eller förenliga med Taxonomin

All tillämplig omsättning, CapEx och OpEx har bedömts utifrån de tekniska granskningskriterierna inom respektive ekonomisk aktivitet för miljömål 1. För den andel förenlig omsättning som i 2023 består av endast 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, så har samtliga fastigheter först utvärderats utifrån väsentligt bidrag.

För att utvärdera väsentligt bidrag till miljömål 1 har Heimstaden tagit fram metoder för att utvärdera fastigheterna utifrån kriteriet topp 15% där det varit möjligt[1]. Då Heimstaden verkar i flertalet länder har det funnits olika tillgänglighet till data på nationell nivå. Dessa metoder tillämpas för de fastigheter som inte är klassade med EPC A. Nedan följer en redogörelse för några av Heimstaden mest väsentliga tolkningar och ställningstaganden, vid bedömning av tillämplighet samt förenlighet av Taxonomin.

Tolkning av nybyggnationer som är tillämpliga i taxonomin (7.1 eller 7.7)

Bilaga I till den delegerade akten på klimatområdet i Taxonomin, beskriver bygg- och fastighetsaktiviteter under kapitel 7. Aktivitet 7.1 omfattar uppförande av nya byggnader och aktivitet 7.7 omfattar förvärv och ägande av byggnader. Beskrivningen av aktivitet 7.1 i Taxonomin avser byggnader utvecklade "för egen räkning för försäljning eller på arrende eller entreprenad", vilket inte omfattar idrifttagande av en ny byggnad för eget bruk, som Heimstaden gör. Däremot syftar beskrivningen av aktivitet 7.7 till "förvärv av fastigheter och äganderätt av denna fastighet", vilket närmare definierar Heimstadens verksamhet. Enligt den ytterligare vägledning som publicerades av EU-kommissionen i december 2022, om Heimstaden förvärvar en ny färdig byggnad eller om de initierar nybyggnationsprocessen av en ny fastighet för eget bruk, kan omsättning, CapEx och OpEx från den byggnaden redovisas under aktivitet 7.7.

[1] *I Tyskland används en mängd olika tröskelvärden för att definiera topp 15%, eftersom det inte finns något officiellt uttalande i Tyskland om vilket tröskelvärde som ska användas. Heimstaden i Tyskland har använt tröskelvärdena som beskrivs i det metodologiska tillvägagångssättet designat av konsultfirman Drees & Sommer, som använder ett mycket snarlikt tröskelvärde för topp 15% än andra metoder som används allmänt i Tyskland.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4588B9E5AC7A6638F6E0

20240715106740

Därför har Hemsladen för redovisningsåret 2023 beslutat att bryt, inget aktivitet 7.7 förvärv och avyttring av egna byggnader är hänförliga omsättning. CapEx och OpEx att rapporteras under 7.7 förvärv och ägande av byggnader.

Skrivna för 2022 har allmänt om på grundar detta policy-dokument av fastigheter, har omförslaget till taxiområdet 7.7 tillämpliga avsnitten CapEx på 0 345 MSEK relaterat till aktivitet 7.7.

Bedömning av ansåsen rörom betydande skada (DNSH)

Vid bedömning av huvudsaken har Hemsladen säkerställt att man inte orsaker betydande skada på övriga miljömål för ekonomisk aktivitet. Hemsladen har säkerställt att användbarheten Klimatriskanalyser finns upprättade för samtliga byggnader som har förvärvs omslutning. CapEx och OpEx.

Hemsladen utgår av kriterier för orsaker ingen betydande skada avseende miljömålen "Förebyggande av föroreningar" som gjorts i bilaga C i Taxonomi samt de ändringar EU-kommissionen kom att med mitten av år 2023. I enlighet med dessa förändringar genomförde Hemsladen utökade om skadliga ämnen som återgenomsökom och Hemsladens rörse för att säkerställa att vi inte bidrar in några ämnen som ingår mycket stora betänkligheter" (Eng. Substances of Very

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841 5DBC548498E6ACA66396F6E0

High Concern, SVHC) som har lanits på SVHC-kandidatlis-
i mer än 18 månader. Hemsladen inkluderar även leveran-
om skadliga ämnen i vara artal och kontrakt. Framöver kon-
mer dessa kontrakt att uppdateras för att tydligare återspegla
kriterierna i bilaga C.

Individuella investeringar som är tillämp-
liga och förenliga med Taxonomin
För CapEx och OpEx som avser aktivitet 7.7 och där en bygg-
nad har bedömts som ej förenlig med Taxonomi har Hem-
sladen ytterligare kartlagt investeringarna enligt för att se om
de eventuellt skulle kunna ses som förenliga med aktiviteterna
7.2–7.6 och 9.3 och enligt Kategori C i den delegerade akten.
På grund av svårigheter att konstatera om leverantörerna upp-
fyller förenlighetskriterierna har Hemsladen inte kunnat inra-
knat Taxonomin. Utfallet av detta kommer att konsolideras
framöver.

Minimiskyddsåtgärder
Hemsladen har gjort en bedömning av minimiskyddsåtgär-
derna med den senaste vägledningen från EU:s plattform för
Hållbar Finansering. Detta innebär att säkerställa att ra-
processer på plats på koncernnivå för antikorruption, aktiva
kontinuerlig bedömning och mänskliga rättigheter.

Under 2023 fortsatte Hemsladen sin process för leveran-
utbudsmiljöer genom en bygge en nytt internt ansvars-
ingssystem samt uppdatera upphandlingsriktlinjer och
antal. Hemsladen deltog också i en samarbetsarbetsgrupp
and Human Rights Accelerator och och genomförde därmed

Investeringar (CapEx) avser investeringar i materiella och imma-

Redovisningsprinciper
Den omsättning som anläsas av taxonomiförordningen följer
samma definition som årsredovisningen enligt IAS 1. Av-
koncernportföljen över kvalitetsnivå på sidan 47. Av-
kningen av omsättning kopplat till de olika aktiviteterna har
gjorts på lagernivå. Bedömningen av förenlighet för akti-
ma är de omsättningsgenererande aktiviteterna 7.1 och 7.7
har också baserats på rena avskiljningsnivå. All omsättning
har för 2023 allokerats till 7.7 "Förvärv och ägande av bygg-
dar", detta då ingen försäljning av fastigheter skett under året.
Anskaffandet förenlig omsättning, då tillgången i balansräkningen, avser
både hyres- och serviceintäkter.

För andelen CapEx och OpEx gjordes tillämpningen av investeringar och utgifter förknippade med en investeringsverksamhet för att se om de är förenliga med aktiviteterna 7.1 (Nybyggnation av byggnader), aktivitet 7.2 (Renovering av befintliga byggnader) och aktivitet 7.3 (Installation, underhåll och reparation av energieffektivitetsåtgärder) i Taxonomin. Investeringar och utgifter som inte är förenliga med dessa aktiviteter har bedömts om de är hänförliga till aktivitet 7.7 (Förvärv och ägande av byggnader) som tillämpats i och till viss del är förenliga med Taxonomin.

Vi har dessutom identifierat individuella investeringar som är förenliga med Taxonomin och vissa individuella åtgär-
bli mer kostnadseffektiva och därmed leda till minskade växt-
gaser. Dessa individuella åtgärder motsvarar de ekonomiska

2024071506741

aktiviteter som listas i 7.2–7.6 och 9.3 i miljömål 1 att begränsa klimatförändringarna.

För andelen förenlig CapEx avser merparten, 2 872 MSEK, investeringar i färdigställda förvaltningsfastigheter. All denna CapEx återfinns som investeringar i förvaltningsfastigheter i den finansiella rapporten och det mesta, ca 2 250 MSEK är hänförligt till ekonomiska aktiviteten 7.7. Investeringar som anses vara anpassade enligt "Kategori C" i den delegerade akten hänför sig dock till ekonomisk verksamhet 7.1–7.6. En jämförelse av fördelningen jämfört med förra året kan inte tillhandahållas på grund av brist på data på denna detaljerade nivå i 2022 års siffror.

Kvantitativ nedbrytning av CapEx (miljoner SEK)

Aktivitet	Investeringar i maskiner och inventarier	Investeringar i förvaltningsfastigheter	Investeringar i immateriella tillgångar	Summa	Varav investering via förvärv	Varav andel från CapEx-plan
7.2	0,0	133,8	0,0	133,8	0	0
7.3	2,3	447,7	0,0	450,0	0	0
7.4	2,1	2,8	0,0	5,0	0	0
7.5	2,2	21,5	1,7	25,4	0	0
7.6	0,5	15,1	0,0	15,6	0	0
7.7	0,0	2 261,8	0,0	2 261,8	0	0
9.3	0,0	0,8	0,2	1,0	0	0
Total	7,1	2 883,6	1,8	2 892,6	0,0	0,0

Majoriteten av den förenliga andelen för OpEx är underhålls- och reparationskostnader för taxonomiförenliga investeringar inom aktivitet 7.7.

Bedömning av justerade KPI:er

I taxonomiförordningens delegerade akt, sektion 1.2 i Bilaga I, nämns att justerade KPI:er för omsättning och CapEx ska lämnas om företaget har emitterat miljömässigt hållbara obligationer eller skuldförbindelser som syftar till att finansiera specifika identifierade taxonomiförenliga verksamheter. Heimstaden har tolkat miljömässigt hållbara obligationer som att det avser EU Green Bond Standard, vilket är ett ramverk som ännu inte finns att tillgå. Heimstaden har emitterat obligationer, som inte är i linje med Taxonomins ramverk för gröna obligationer varför upplysningskravet i det avseendet ej bedöms vara tillämpligt för årets rapportering.

Vidare bedömer Heimstaden att vi inte har emitterat obligationer eller andra skuldförbindelser som avsatt att finansiera specifika taxonomiförenliga aktiviteter varför inte heller det upplysningskravet för justering av våra KPI:er för omsättning eller CapEx blir tillämpligt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B489E5AC7A6638F6E0

202407150674

GRI Index

GRI 1	GRI 1: Foundation 2021
Tillämpliga GRI-sektorstandarder	Ej tillämpligt

GRI Standard	Upplysning	Sida	Delmål för SDG	Fn:s Global Compact	Krav	Anledning till utelämnande	Kommentar
Generella upplysningar							
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1 Organisation	26–33					
	2-2 Enheter som ingår i redovisningen				2-2	Fullständig lista finns inte sammanställd	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontakt	120					
	2-4 Omräkningar	120					
	2-5 Extern granskning				2-5	Vi förbereder för extern granskning när CSRD träder i kraft	
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	10–27					
	2-7 Medarbetare	179					
	2-8 Arbetstagare som inte är anställda	155					
	2-9 Styrning, struktur och sammansättning	21–33					
	2-10 Nominering och val till det högsta styrande organet	21–33					
	2-11 Ordförande för det högsta styrande organet	21–33					
	2-12 Det högsta styrande organets roll i övervakningen av hantering av effekter	21–33					
	2-13 Delegering av ansvaret för att hantera effekter	21–33					
	2-14 Det högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisningen	21–33	9				
	2-15 Intressekonflikter	21–33					
	2-16 Kommunikation av kritiska frågor	21–33, 184	9–6, 10				
	2-17 Kunskap inom det högsta styrande organet	28–33			2-17	Inga åtgärder har vidtagits under året. Vi planerar att genomföra en obligatorisk utbildning under 2024.	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets resultat	28					
	2-19 Policy för ersättningar	28, 156	10				
	2-20 Process för att fastställa ersättning	28, 156					
	2-21 Årlig total ersättningsgrad	156					
	2-22 Uttalande om strategin för hållbar utveckling	10–27	7, 8, 9				
	2-23 Policyåtaganden	190					
	2-24 Implementering av policys	190					
	2-25 Process för att minska negativa effekter	162–164					
	2-26 Mekanism för att söka råd och väcka frågor	164	3, 4, 5, 8				
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar			1–10	2-27	Vi följer för närvarande inte upp dessa siffror för extern rapportering.	
	2-28 Medlemskap i föreningar	134					
	2-29 Strategi för intressentengagemang	183					
	2-30 Kollektivavtal	157	3				

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841506C54B4EB9E5AC7A6638F6E0

2024071506743

GRI Standard	Upplysning	Sida	Delmål för SDG	FNs Global Compact	Utelämnad information: Krav	Utelämnad information: Anledning till utelämnande	Utelämnad information: Kommentar
Väsentliga ämnen							
GRI 3: Väsentliga ämnen 2021	3-1 Process för att definiera väsentliga ämnen	132					
	3-2 Lista över väsentliga ämnen	132					
	3-3 Hantering av väsentliga ämnen	132					
Särskilda upplysningar							
Ekonomiskt resultat 2016	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	175	8.1, 9.1, 9.2, 11.1				
Antikorruption 2016	205-3 Antal bekräftade fall av korruption	173	16.5	2, 6, 10			
Skatt 2019	207-1 Tillvägagångssätt för skatt	176–177	12.6				
	207-2 Skattestyrning, kontroll och riskhantering	176–177					
	207-3 Intressenternas engagemang och hantering av skattefrågor	176–177					
	207-4 Land-för-land-rapportering	176–177					
Energi 2016	302-1 Energianvändning i organisationen	139	7.1–7.3, 9.4, 12.2	8, 9			
	302-3 Energiintensitet	139					
Vatten	303-5 Vattenanvändning (2018)	142	6.4, 12.2	8, 9			
Växthusgasutsläpp 2016	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	149	9.4, 11.1, 11.6, 13.2	7, 8, 9			
	305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	149					
	305-3 Andra indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	149					
	305-4 Utsläppsintensitet av växthusgaser	149					
Avfall 2020	306-3 Avfall	152	11.6, 12.4, 12.5	7, 8			
Anställningar 2016	401-1 Nya medarbetare och personalomsättning	184–185	5.5, 8.5, 8.6, 8.8, 10.3, 16.7	3–6			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150674

					Utelämnad information		
GRI Standard	Upplysning	Sida	Delmål för SDG	FNs Global Compact	Krav	Anledning till utelämnande	Kommentar
Hälsa och säkerhet i arbetet 2018	403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	160					
	403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning	160					
	403-3 Företagshälsovård	160					
	403-4 Medarbetarnas deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	160					
	403-5 Medarbetarnas utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	160	3, 4, 8, 8				
	403-6 Främjande av medarbetarnas hälsa	160					
	403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer	160					
	403-9 Arbetsrelaterade skador	161					
Mänskliga rättigheter	406-1 Diskrimineringsincidenter (2016)	164	8, 7, 8, 8, 10, 3, 12, 7	1–6			
	414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan (2016)	164					
Lokalsamhället 2016	413-1 Lokalsamhället	167–170	4, 4, 4, 6, 8, 6, 10, 2, 11, 3, 17, 17	1, 6, 8			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6838F6E0

2024071506745

TCFD Index

		Kapitel	Sida
Styrning			
a) Beskriv styrelsens tillsyn över klimatrelaterade risker och möjligheter.		Styrning, Klimatpåverkan	28, 145
b) Beskriv ledningens roll i att bedöma och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.		Styrning, Klimatpåverkan	28, 145
Strategi			
a) Beskriv de klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen har identifierat på kort, medellång och lång sikt.		Klimatpåverkan	143–148
b) Beskriv effekterna av klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.		Klimatpåverkan	143–148
c) Beskriv motståndskraften i organisationens strategi, med beaktande av olika klimatrelaterade scenarier, inklusive ett scenario med 2°C eller lägre.		Klimatpåverkan	143–148
Riskhantering			
a) Beskriv organisationens processer för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker.		Klimatpåverkan, Väsentliga områden	143–148, 132
b) Beskriv organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker.		HKlimatpåverkan	143–148
c) Beskriv hur processer för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker integreras i organisationens övergripande riskhantering.		Klimatpåverkan	143–148
Nyckeltal och mål			
a) Redovisa de mått som organisationen använder för att bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter i linje med sin strategi och riskhanteringsprocess.		Klimatpåverkan, Anställningar	143–148, 156
b) Redovisa växthusgasutsläpp i Scope 1, Scope 2 och, i förekommande fall, Scope 3 och relaterade risker.		Klimatpåverkan	149
c) Beskriv de mål som organisationen använder för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter och resultat i förhållande till målen.		Klimatpåverkan	149

Index för lagstadgad hållbarhetsrapport

Årsredovisningslagens lagstadgade hållbarhetsrapport finns på följande sidor:

Ämne	Avsnitt	Sida
Miljö	Policy, granskningsförfarande och resultat	190, 137, 141, 143, 150, 152
	Risk och riskhantering	39–40
	Nyckeltal	138, 142, 144, 151, 158
Sociala frågor och anställda	Policy, granskningsförfarande och resultat	190, 155, 159, 165
	Risk och riskhantering	39–40
	Nyckeltal	156, 150, 167
Mänskliga rättigheter	Policy, granskningsförfarande och resultat	190, 192
	Risk och riskhantering	39–40
	Nyckeltal	163
Antikorruption	Policy, granskningsförfarande och resultat	190, 172
	Risk och riskhantering	39–40
	Nyckeltal	173

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841SD9C54B4669E5AC7A663BF6E0

202407150674

Väsentliga områden

Miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning

Från ett dubbelt väsentlighetsperspektiv

För att identifiera väsentliga hållbarhetsaspekter har vi genomfört en väsentlighetsanalys, en omfattande process som omfattar identifiering och prioritering av de miljömässiga, sociala och styrningsmässiga (ESG) frågor som är mest betydande för Heimstaden och dess intressenter. Bedömningen innebär en analys av vilka hållbarhetsrelaterade frågor som bör ses som väsentliga för Heimstaden ur både ett påverkans- och finansiellt perspektiv. Denna process omfattar intressentdialoger, anpassning av vår affärsstrategi, riskbedömning, manualer, syfte och övergripande påverkan på människor och miljön, liksom de finansiella risker och möjligheter som dessa områden kan innebära för Heimstaden.

Vår bedömning av dubbel materialitet redovisas i år enligt GRI-standards. Genom att prioritera våra mest betydande påverkansområden har vi identifierat följande väsentliga GRI-områden för rapportering: GRI 206 Anti-korruption; GRI 201 Ekonomiskt resultat; GRI 207 Skatt; GRI 302 Energianvändning; GRI 305 Utsläpp; GRI 306 Avfall; GRI 401 Anställning; GRI 403 Arbetsmiljö och Säkerhet; och GRI 413 Lokalsamhällen. Dessutom bedriver Heimstaden ett strukturerat, strategiskt arbete kopplat till vattenanvändning, biologisk mångfald och mänskliga rättigheter och rapporterar därefter. Definitioner av GRI-ämnen finns att tillgå på www.globalreporting.org.

Intressentdialog

Vi kartlägger och analyserar intressenternas förväntningar för att uppnå våra långsiktiga hållbarhets- och affärsmål samt skapa varaktigt värde. Vi fokuserar på dialoger med intressenter som vi har långsiktiga relationer med samt de som påverkar eller påverkas av vår verksamhet. Våra huvudsakliga intressenter inkluderar kunder, leverantörer, banker och investerare, anställda, offentliga aktörer och aktieägare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150674?

Intressentdialoger

	Intressenter	Aktieägare	Offentliga aktörer	Anställda[1]	Banker och investerare	Leverantörer	Kunder
Forum för dialog		• Möten med ägarrepresentanter • Styrelsemöten • Årsstämma • Möten med aktieägare	OFFENTLIG SEKTOR • Dialogforum i samband med stadsplanering och dialoger med fastighetsutvecklare • Dialogform gällande sociala frågor, bygga bostadsområden, bostadsbyggande och miljö i bostadsområden • Dialoger med kommuner • Dialoger vid etablering på nya marknader IDEELL SEKTOR • Engagemang och närvaro vid möten med bransch- och branschorganisationer • Nätverksmöten • Partnerskap med ideella organisationer UNIVERSITET OCH GYMNASIER • Arbetsmarknadsdagar • Föreläsningspresentationer och workshops för studenter • Projekt- och examensarbeten • Praktik	• Medarbetarsamtal • Ledarskapsutveckling • Månatlig medarbetarundersökningar • Arbetsmiljöinspektion • Verksamhetsplanering • Interna konferenser • Regelbundna arbetsmöten samt veckovis, varannan vecka, eller månadsvis beroende på chef och behov) • Utbildningar, mentorskap	• Enskilda möten med banker och investerare • Finansiell rapportering • Kapitalmarknadspresentationer • Emittering av obligationer och grona obligationer • Frågeformulär från banker och investerare	• Regelbundna inköpsprocesser för ramavtal, vid orderläggning och vid direkta möten med leverantörer. • Granskning, bedömt för riskkategorier av produkter och tjänster.	• Kundtjänst och löpande dialog kring kundtillfredsställelse • Kundundersökningar: – Årlig kundrelationsundersökning – Rullande kundnöjdhetsundersökningar (CSAT) i fem faser: kontraktsslutning, inflyttning, servicehändelser, boende och utflyttning – CSAT för hyrcykelsystem • Lokala events • Kontorsbesök • Tidskrifter och nyhetsbrev • Digitala hjälpcenter • Chatt med kundtjänst • MyHome digital kundportal
Intressenternas förväntningar		• Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö • Kundnöjdhet • Samhällsansvar, styrning och socialt ansvar • Hållbar tillväxt • Transparent rapportering	• Samhällsengagemang och socialt ansvar • Trygga och säkra stadsdelar • Minskning av växthusgasutsläpp • Åtgärder för att hantera och minska klimatförändringar • Karriär- och utvecklingsmöjligheter	• Ansvarsfulla och etiska affärsmetoder • Stabil och långsiktig arbetsgivare som erbjuder goda anställningsvillkor, utvecklingsmöjligheter och arbetsmiljö • Närvarande och tillgängligt ledarskap • Engagemang i lokalsamhället	• Ansvarsfullt förvaltande • Begränsning av och anpassning till klimatförändringar • Socialt ansvar • Kundnöjdhet • Hållbarhetsredovisning • Offentliggörande av ESG-relaterad information	• Tydliga riktlinjer och effektiva inköpsprocesser angående leverantörens arbetsvillkor, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och miljöarbete. • Samverkan kring ökad hållbarhet.	• Trevlig och trygg boendemiljö • Förnybar energi och energieffektivitet • Tillgång till rena återvinningsrum • Information och kommunikation • Prisvärda lägenheter
Åtgärder för att tillgodose intressenternas förväntningar		• Förbättrad rapporterings/insynsnivå för återkommet av EUs taxonomiförordning och förberedelser för CSRD • Reviderad Klimatstrategiplan för att inkludera fastigheter förvärvade i slutet av 2021 och 2022 • Social Roadmap godkänd	• Lanserande reviderad Social Roadmap • Lanserande reviderad Klimatstrategiplan • Samtliga av våra utvalda fyrkvarteraren i Tjeckien från obebodda till långsiktiga standardkontrakt	• Samtliga anställda har genomfört obligatoriska utbildningar (GDPR, upphovsrättslagen, Antikorruption, IT-säkerhet). • Integrerande av ny hållbarhetsmodul i den obligatoriska introduktionsutbildningen för alla nyanställda. • Följa upp noggrant medarbetarnas välbefinnande genom månatliga medarbetarundersökningar. • Introducerade digitala leverantörs Townmeal-möten för att uppdatera alla anställda kring viktig företagsinformation. • Utvecklade skräddarsydda introduktionsprogram för bostadsuthyrare och fastighetstekniker. Uppdaterade ledarskapsutbildningar (Leading@Heimstaden) och utbildningar för nya chefer (Newly Leading). • Introducerade Spotlight (ett kvartalsvis nyhetsbrev om ledarskap) till chefer samt en verktygslåda för ledare.	• Genomgång och revidering av företagspolicyer och Uppförandekod samt skapade manualer och handböcker vid behov • Förbättrade vår Morningstar Sustainalytics ESG riskbedömning från "låg risk" till "försumbar risk" 7,4 (-4,3) • Tillhandahöll efterfrågad ESG-relaterad data i dialoger med finansiärer och genom förfrågningar, investerarenkäter, CDP-rapport och på bolagets webbsida.	• Implementering av ny leverantörsbedömning • Implementering av riktlinjer och manual för inköp samt utbildning av hela inköpsorgan saltonen. • Implementering av nya mallar för ramavtal. • Bransch-workarbeten och leverantörsdialoger för ökad hållbarhet i leverantörskedjan. • Bedömning av energileverantörer utifrån deras påverkan inom miljö och mänskliga rättigheter.	• Genomfört kundundersökningar på alla våra marknader avseende kundnöjdhet och förväntningar på Heimstaden. • Ett brett utbud av lägenheter i olika prisklasser Lanserat MyHome kundportal på utvalda marknader, löpande utrullning till samtliga marknader • Genomfört olika projekt för att förbättra våra kunders boendemiljö, t.ex. förnärmade energisystem, utomhusmiljöer, återvinningsrum och mycket mer Fortsatt arbete mot vår ambition för nyförvärvingar med utvalda kommuner i Sverige.

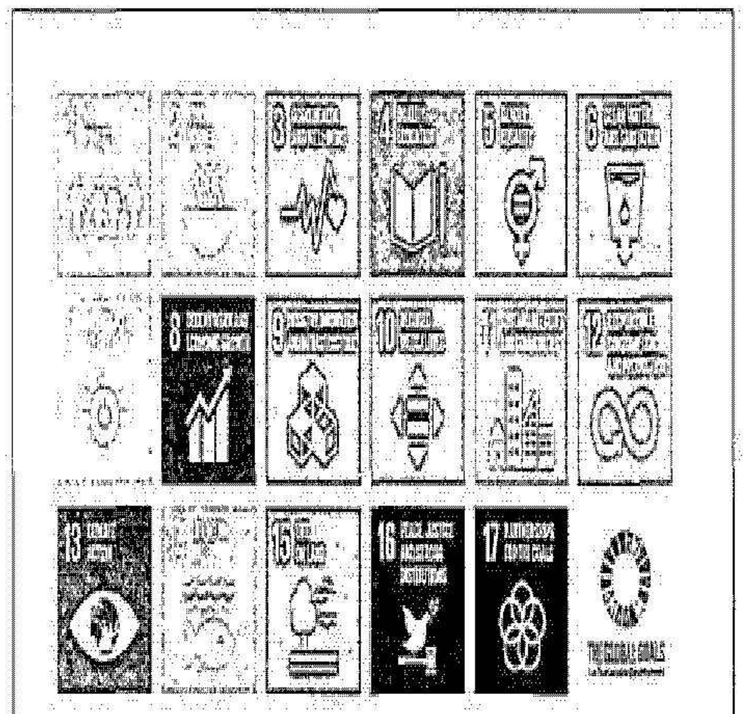
[1] All information om medarbetare gäller medarbetare i Heimstaden och Heimstaden Bostad.
[2] Hyresgästens användning av energi.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA0415DC54B48B9E5AC7A66C38F6E0

202407150674

Medlemskap och åtaganden

- Sweden Green Building Council
- Denmark Green Building Council
- Czech Green Building Council
- Sveriges Allmännytta (Svensk organisation för fastighetsbolag)
- Fastighetsägarna (Svensk organisation för fastighetsbolag)
- Norsk Eiendom (Norsk organisation för fastighetsbolag)
- Ejendom Danmark (Dansk organisation för fastighetsbolag)
- Dansk Industri (DI)
- Association of Real Estate Agents (Tjeckien)
- Rental Housing Association (Tjeckien)
- Club of personnel of Moravia and Silesia (Tjeckien)
- Association for Real Estate Market Development (Tjeckien)
- Association of Heat and Water Distributors (ARTAV) (Tjeckien)
- Association of chartered certified accountants (ACCA) (Tjeckien)
- Nordic Chamber of Commerce (Tjeckien)
- Diversity Charter
- Association of Industry and Transport (Tjeckien)
- IVBN (Nederländsk organisation för fastighetsbolag)
- BeBo – Energimyndighetens nätverk för bostadsfastighetsägare som arbetar med energieffektivisering
- Studentbostadsföretagen
- LFM 2030 (Lokal Färdplan Malmö, för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030)
- The Rotterdam Climate Agreement (Nederländarna)
- Polski Związek Firm Deweloperskich (PZFD)
- Skandynawsko-Polska Izba Gospodarcza (SPCC) (Skandinavisk-polska handelskammaren)
- VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (Föreningen för nordtyska bostadsbolag)
- ZIA - Zentraler Immobilien Ausschuss (Centralityska fastighetsföreningen)
- VBKI - Verein Berliner Kaufleute und Industrieller (Berlin Merchants and Industrialists Association)
- IHK - Industrie- und Handelskammer (Handels- och industrikammaren i Tyskland)
- Vereinigung Berliner Pressesprecher (Berlins kåmanna- och industriförbund)
- Schleusenverband Liedenkummer (Watergate Association Liedenkummer, Hamburg)
- Handwerkskammer Berlin (Chamber of Skilled Crafts Berlin)
- BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA - Akademin för fastighetsbranschen)



I GRI-index på sidorna 128–130 har vi kopplat våra väsentliga hållbarhetsområden till de globala målen och de tillhörande delmålen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150674

Miljö

Energi

302-1 Energianvändning inom organisationen
302-3 Energiintensitet

Vatten

303-5 Vattenanvändning

Klimatpåverkan

305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)
305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)
305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
305-4 Växthusgasutsläppintensitet

Biologisk mångfald

Avfall

306-3 Genererat avfall

Socialt ansvar

Anställning

401-1 Nya medarbetare och personalomsättning

Hälsa och säkerhet i arbetet

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning
403-3 Företagshälsovård
403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-6 Främjande av medarbetares hälsa
403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer
403-9 Arbetsrelaterade skador

Mänskliga rättigheter

406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder
414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan

Lokalsamhället

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

Bolagsstyrning

Anti-korruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder

Ekonomiskt resultat

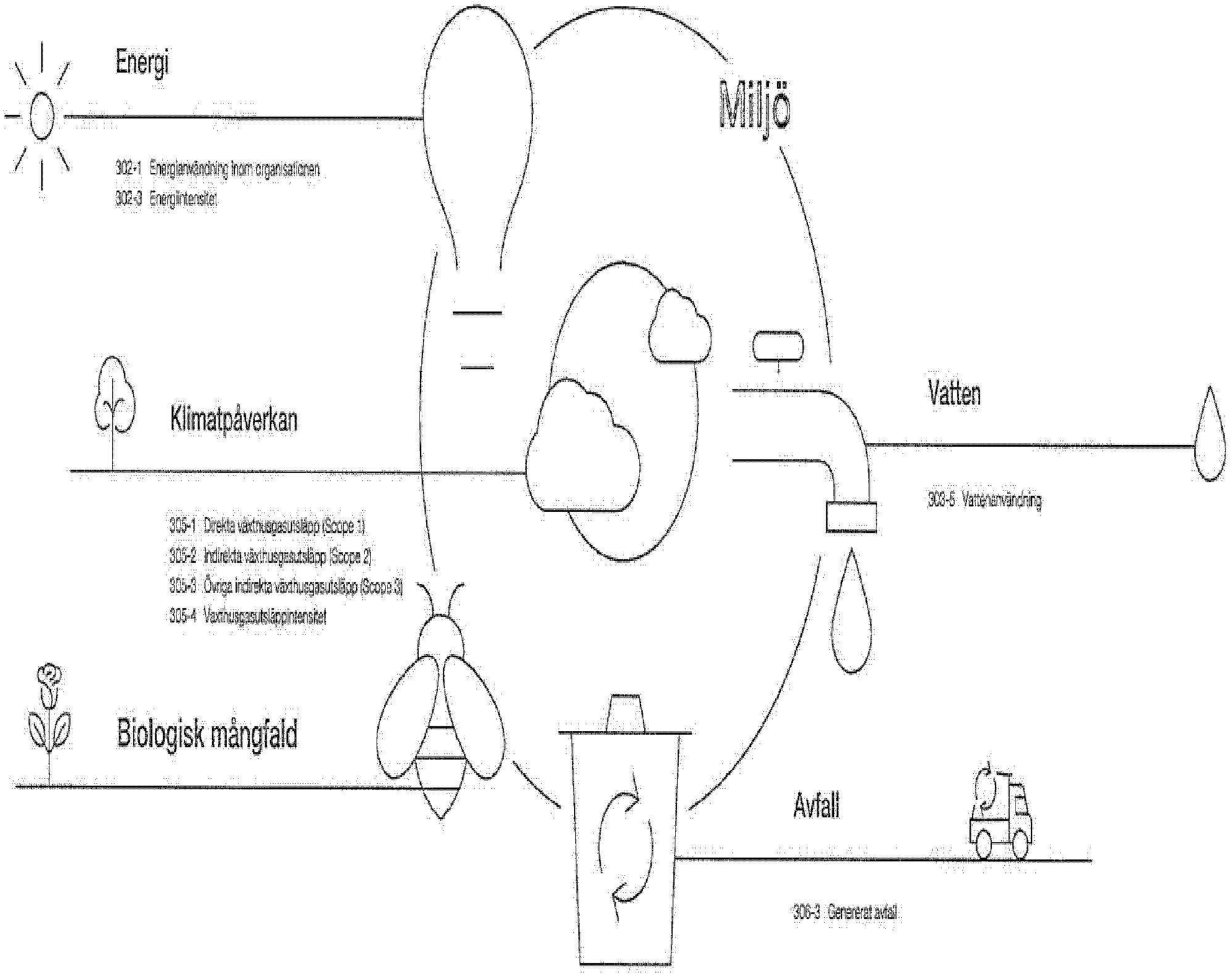
201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

Skatt

207-1 Bolagets inställning till skatt
207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering
207-3 Intressentdialog och hantering av skatteangelägenheter
207-4 Land-för-land-rapportering

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B8E5AC7A963BF6E0

202407150675O

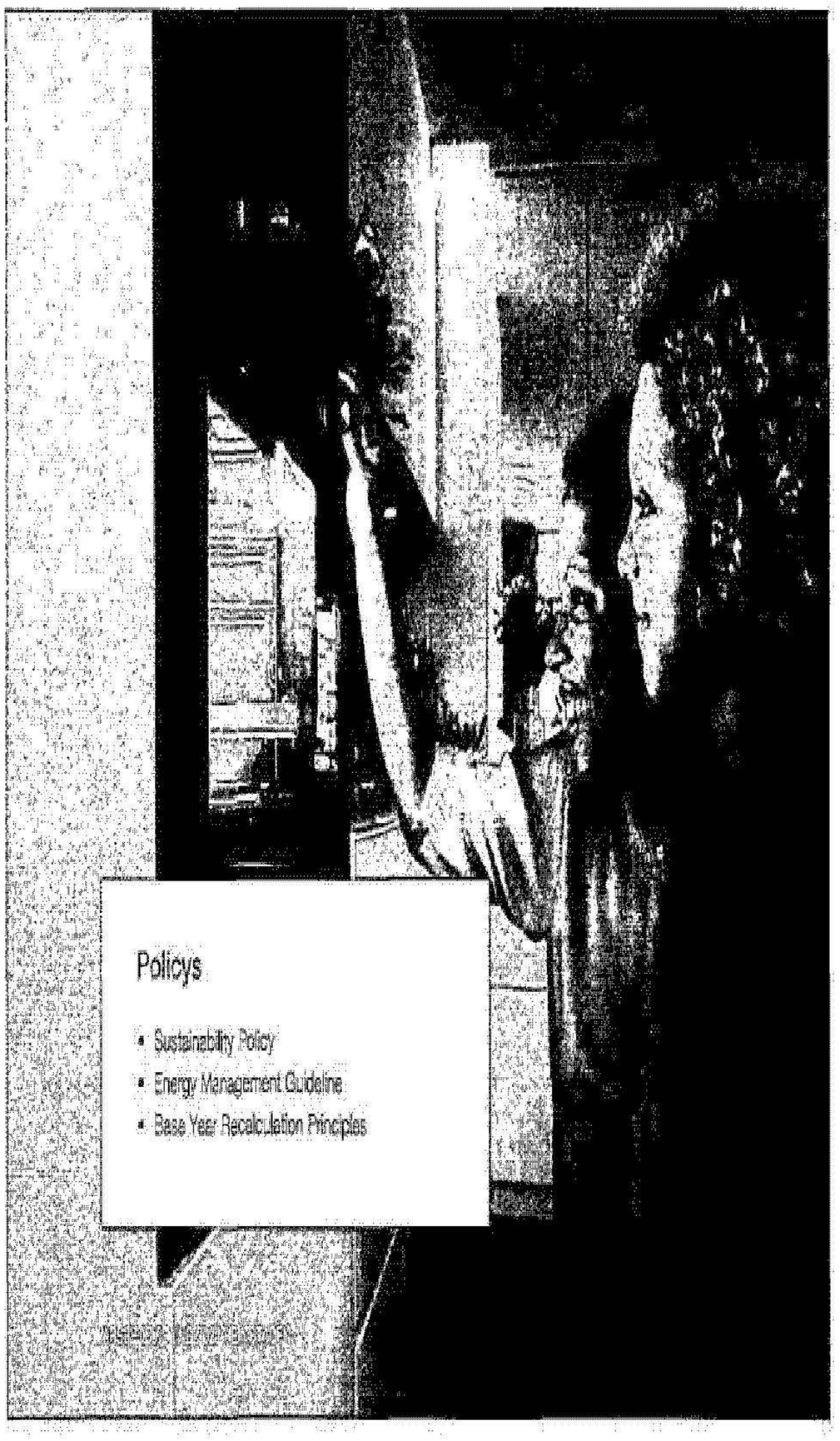


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB+15D6C54B4BB9E5A07A9638FE5E0

202407150673I

Energi

302-1 Energianvändning inom organisationen
302-3 Energiintensitet



Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Vi använder energi för uppvärmning och elektricitet i våra fastigheter. Driften av våra byggnader har en direkt påverkan på energianvändningen och energikostnaden. I vissa länder står kunden för energikostaden som del i fastighetens årliga driftskostnad. Genom att genomföra energieffektivitetsåtgärder kan vi minska energianvändningen, klimatpåverkan och kostnaderna för både Heimstaden och kunderna. Användningen av fossila bränslen bidrar negativt till miljön. Förutom energieffektivitetsåtgärder strävar vi efter att motverka detta genom att övergå till förnybara energikällor i utvalda byggnader samt prioritera inköp av ursprungsmärkt förnybar el i samtliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet för elen. Vi strävar efter att hantera och minska energianvändningen i våra fastigheter och i de fall det finns begränsningar i vår möjlighet att påverka energianvändningen, beskrive detta i avsnittet om rapporteringsprinciper på sidan 121–123. Vi har identifierat solpaneler som en riskkategori för tvångsarbete, kopplad till utvinning av råmaterial och tillverkning i Xinjiang-regionen i Kina. Därför har vi införl specifika bedömningskriterier gällande solpaneler och deras råvaruursprung i vår leverantörsbedömning. För mer detaljer, se avsnittet om mänskliga rättigheter i denna rapport och Heimstadens Human Rights Statements som finns tillgängligt på vår webbplats. Ytterligare information om hur våra intressenter har informerats om vidtagna åtgärder och deras effektivitet finns i avsnittet om intressentdialoger, sidan 138.

Vidtagna åtgärder

Vårt energiarbete utgår från Heimstadens affärsstrategi och underliggande hållbarhetsstrategi. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringar och utbildar medarbetarna i energieffektiv drift. Energieffektiviseringsåtgärder prioriteras utifrån den förväntade effekten på energianvändningen och växthusgasutsläppen till en rimlig kostnad. Vid förvärv granskar vi alltid fastigheter, vilket resulterar i en handlingsplan för energirelaterade åtgärder. Vi ser också våra möjligheter att påverka våra leverantörer och hur mycket energi vi använder i våra fastigheter, och har därför satt målet att minska energianvändningen med i genomsnitt 2% per kvadratmeter och år fram till 2025 (jämförbart med basår 2019)[1].

[1] Normalårskorrigerad data

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D5C54B49B9E5AC7A963BF6E0

202407150675 2

Våra insatser syftar till att minska mängden inköpt energi genom olika initiativ:

- Certifiering av våra nybyggnadsprojekt i Sverige enligt Swedish Green Building Councils Miljöbyggnad Silver. Några av våra svenska fastigheter är certifierade enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad i Drift. I Storbritannien och Polen är flera nyckelfärdiga projekt certifierade enligt BREEAM (nivå: Very good) och i Danmark med DGNB.
- Cirka 3% av fastighetsportföljen är miljöcertifierad.
- Vi har som mål att installera solceller på alla nybyggnadsprojekt där det är möjligt.
- Fokus på projekt för tilläggsisolering och effektiva värmesystem för att minska energiförbrukningen och förbättra inomhusmiljön för våra kunder.

Under 2023 kartlade vi våra fastigheter i varje land för att utvärdera statusen och våra möjligheter att uppfylla våra mål om att minska energianvändningen med i genomsnitt 2% per kvadratmeter årligen fram till 2025 (med 2019 som basår). Vi har bl.a. valt att fokusera på 7 specifika energiförbättrande åtgärder. Dessa åtgärder omfattar:

- AI-styrning av värmesystem
- Avluftning och filtrering av värmesystem
- Isolering av rör och andra värmeinstallationer
- Hydraulisk balansering och injustering av värmesystem
- Övergång till LED-belysning med smart styrning
- Modernisering av undercentraler
- Installation av vattenbesparande utrustning

Under 2023 genomförde vi ett pilotprojekt i Tjeckien med AI-styrning av värmesystem, som syftar till att minska vår energiförbrukning för uppvärmningen i våra fastigheter. Vi har också att pågående projekt i Tjeckien med syfte att minska användandet av fossilt producerad fjärrvärme för att i stället övergå till värmepumpar drivna av förnybar el, och därmed minska våra växthusgasutsläpp avsevärt.

I Danmark, Sverige och Polen har vi ökat antalet installerade solpaneler betydligt. Vi har ett mål att installera förnybar energiproduktion i alla nybyggnationer där det lämpar sig.

I Danmark har vi även engagerat politiska aktörer och deltagit i mediedebatter för att framja mer solkraft på byggnader, eftersom det rådande regelverket motverkar snabb implementering. Genom att använda vår nyproduktion som exempel på hur det nuvarande regelverket gör det komplicerat och svårt att installera solkraft, arbetar vi för att engagera beslutsfattare för att ändra nuvarande reglering.

Måluppföljning och utvärdering

Vi samlar in energidata och övervakar energistatistik för att upptäcka avvikelser i energianvändningen och vid behov vidta lämpliga åtgärder. Vårt klimatmål är i linje med Parisavtalets 1,5-gradersambition och innebär ett åtagande att minska våra absoluta utsläpp av växthusgaser i Scopo 1, 2 och 3 (kategori 13 - nedströms leasade tillgångar) med minst 42% fram till 2030 (jämfört med basåret 2020)[1].

Under 2023 har vi haft stort fokus på rapporteringskapacitet av faktisk energidata. Vi har utvecklat en rapporteringsprocess för att säkerställa datakvaliteten varje kvartal, vilken innefattar samtliga länder där Heimstaden verkar. Dessa energirapporter inkluderas i de övergripande interna kvartalsrapporterna för Heimstaden. I Storbritannien och Tjeckien, där vi tidigare redovisat uppskattad energidata, har vi utökat mängden insamlad faktisk förbrukning och på så vis kunnat förbättra vår uppföljning och interna rapportering.

GRI 302-1, 302-3 Energiförbrukning i fastigheterna i MWh (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Uppvärmning	971 006	999 881	784 079
Varav förnybar uppvärmning	467 458	525 415	412 888
Fjärrkyla	284	271	226
Elektricitet	112 145	104 954	76 507
Varav förnybar el	106 076	101 872	74 268
Total energiförbrukning (uppvärmning, kylning, el)	1 083 436	1 104 024	860 912

Data för 2023 inkluderar den inköpta energin av Heimstaden i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Finland, Polen och Storbritannien. För Tjeckien är energiförbrukningen från år 2023 endast tillgänglig för uppvärmning, och därför används uppskattningar för el- och vattenförbrukning, baserade på förbrukningsalltroms från 2022. Fastigheter där kunder har ett eget energiavtal ingår inte, eftersom det är inte möjligt för Heimstaden att få fram energidata. År 2023 har den totala energiförbrukningen minskat något i absoluta tal med 1% jämfört med 2022 års resultat. Detta resultat återspeglar en sammanslagning av energiökningen i få länder medan vi hade en minskning i andra. Sverige och Norge hade en relevant ökning av energiförbrukningen, medan Danmark hade en kraftig ökning på grund av ökad datakvalitet. Samtidigt hade vi en kraftig minskning av energiförbrukningen i Nederländerna och Tjeckien på grund av energibesparingar från renoveringsprojekt och minskad energianvändning hos våra hyresgäster.

Vi har fler solceller installerade i år i våra nybyggen i Polen. Även Finland rapporterade för första gången 2023. En stor del undersöktes även i Danmark 2023. Sammantaget bidrog dessa extra solcellsceller till att vi ökade vår beräknade energiproduktion med nästan 70% jämfört med 2022.

Elproduktion (Solenergi)

	2023	2022	2021
Installerad kapacitet (solceller), kWp	3 285	2 011	1 262
Beräknad energiproduktion, MWh	2 599	1 536	695

Solenergidata inkluderar installerad kapacitet och beräknad årlig energiproduktion från Sverige, Danmark, Nederländerna, Polen och Finland, varav de två senaste länderna rapporterade för första gången. Ökningen beror framst på tillägget av tidigare ej rapporterade solceller i Danmark samt på att fler länder har lagts till med nya solceller i rapporten.

[1] *Baserat på jämförbara fastigheter. För mer information se rapporteringsprotokollen på sidan 121–123. Mål: Minskar energiintensiteten årligen med 2% (Normalårskorrigerad).*

[2] *Nedströms leasade tillgångar omfattar den energi som kunderna köper. Mål: Inkluderar begränsa utsläpp från landanvändning och upptag av växthusgaser från råvaror som används för att producera bioenergi.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B89E5AC7A9938F6E0

202407150675

Energiintensitet[1]

	2023	2022	2021
Energi i kWh/kvm/år	125	137	161
Normalårskorrigerad energi i kWh/kvm/år	135	147	165
Årlig förändring av energiintensitet i kWh/kvm/år (normalårskorrigerad)	-8%	-11%	-

[1] *Baserat på jämförbara fastigheter, för mer information se Rapporteringsprinciperna på sidan 121–123. Mål: Minska energiintensiteten med 2% per år (normalårskorrigerad).*

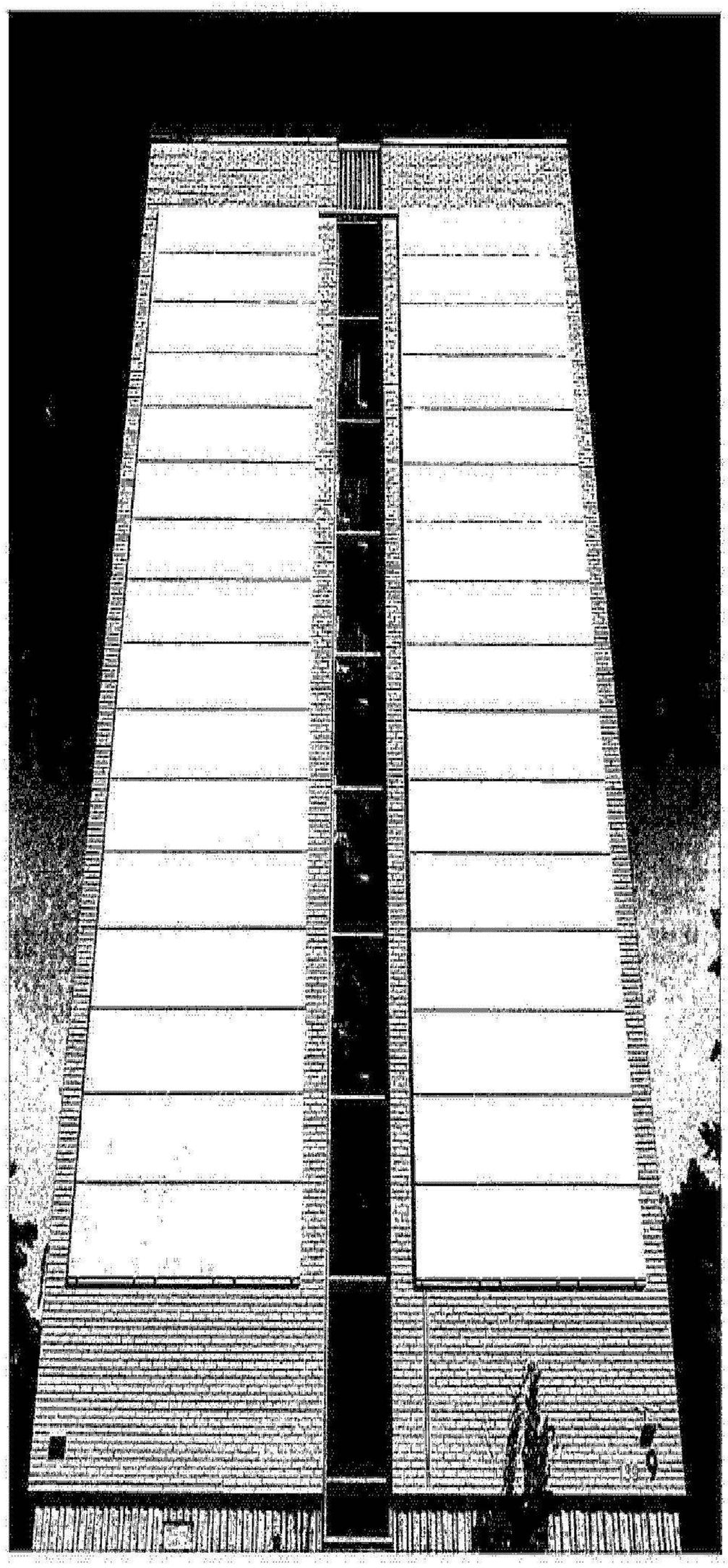
Energiprestandan förbättras på energianvändningen inom Heimstadens fastigheter enligt tabellen ovan. Nämnaren utgörs av nettouthyrningsbar area för de fastigheter där Heimstaden har energiavtalet och täljaren består av energianvändning för ett helt år. Fastigheter där kunder har eget energiavtal ingår inte, eftersom det inte är möjligt för Heimstaden att få tillgång till denna information. Även fastigheter som saknar energidata för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapporteringsåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. Mellan 2022 och 2023 minskade den normalårskorrigerade energianvändningen per kvadratmeter med 8% tack vare våra energieffektiviseringsåtgärder och hyresgästengagemang.

Jämfört med 2022 har vi minskat vår energiintensitet med -8% (väderkorrigerat, 135 kWh/per kvm)

Energideklarationer (EPC)

En detaljerad översikt över energideklarationer per land finns i tabellen och diagrammet "Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och energiklass per andel av totala kvadratmeter" på sidan 140. Standarden för energideklarationer skiljer sig åt mellan de länder där Heimstaden äger fastigheter, vilket finns beskrivet i tabellen.

Nedanstående graf beskriver fördelningen av våra byggnaders energiklasser i respektive marknad. Hur systemen för energideklarationer appliceras, hur nivåer för bokstavsgradering av byggnader beräknas och definieras, varierar mellan de olika ländernas lagstiftning. Detta innebär att en direkt jämförelse mellan ländernas olika energiklassning inte kan göras. Utöver denna variation i klassningssystemet påverkas också utfallet av byggnadsbeståndens ålder i respektive land.

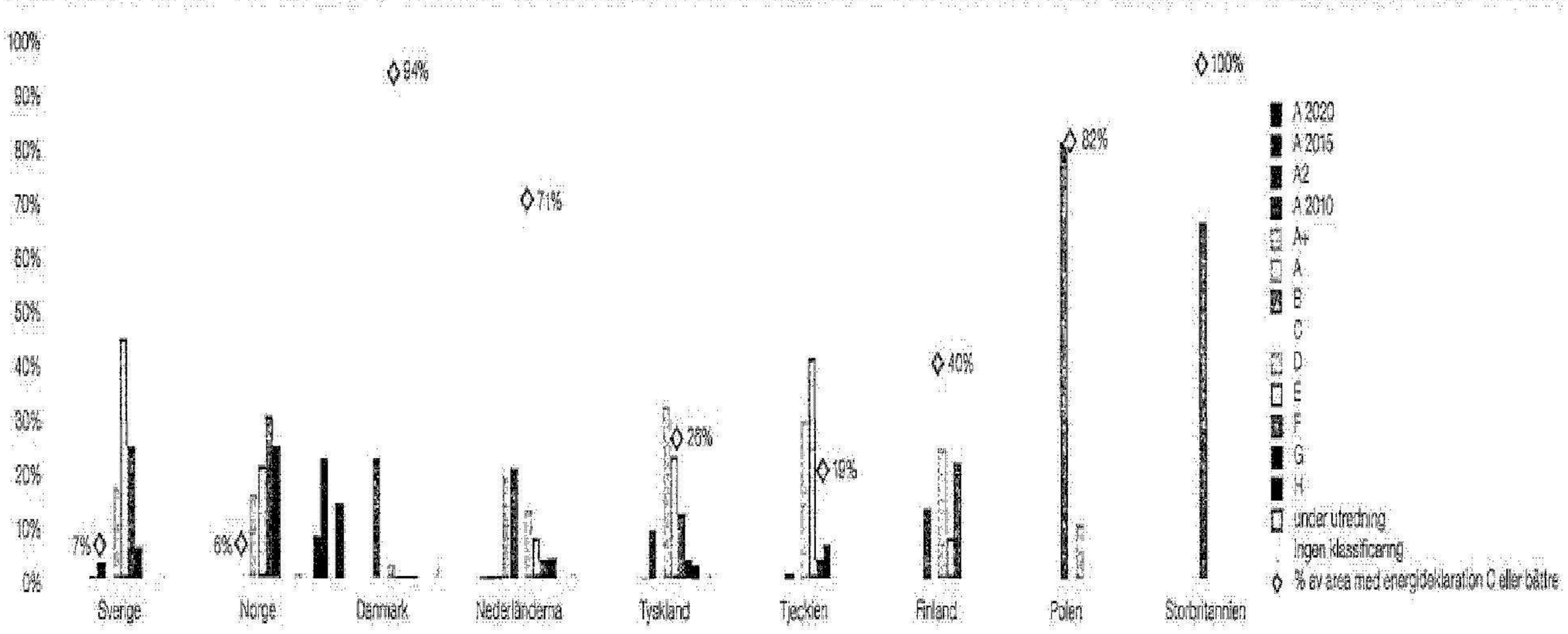


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4BBE5AC7A6638F6E0

202407150675

Översikt av energideklarationer nedbrutet per land, skalor och energiklass per andel av totala kvadratmeter

Land	Sverige		Norge		Danmark		Nederländerna		Tyskland		Tjeckien		Finland		Polen		Storbritannien	
Energiklass	% of EP	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	CI värde	% av kvm	E-nummer (kWh/kvm år)	% av kvm	kWh/kvm (år)	% av kvm	SAP Assessment score	% av kvm
A 2020					20	9%												
A 2015					≤30 + 1000/A	22%												
A 2010					≤52,5 + 1650/A	14%												
A+++							<50	0,3%										
A++							<75	0,1%										
A+							<105	1%										
A	≤50	0%					<160	19%	≤50	0,2%								
B	≤75	2,9%			≤70+ 2200/A	23%	≤190	21%	≤75	9%	≤75	1,2%	75 ≤ E nummer ≤ 100	3%	≤75	62%	81-91	67%
C	≤100	8,9%	≤ 110 + 1500/ A	5,8%	≤110+ 3200/A	27%	≤250	30%	≤100	17%	≤100	18%	101 ≤ E nummer ≤ 130	18%	≤100	7%	69-80	33%
D	≤135	17,0%	≤ 195 +2200/ A	15,7%	≤150+ 4000/A	3%	≤295	13%	≤130	32%	≤150	28%	131 ≤ E nummer ≤ 160	34%	≤130	10%	55-68	0,3%
E	≤180	44,8%	≤ 160 +3000/ A	21,0%	≤190+5200/A	0,2%	≤335	7,8%	≤160	23%	≤200	41%	161 ≤ E nummer ≤ 190	34%				
F	≤235	25%	≤ 200 + 4000/ A	30%	≤240+ 6500/A	0,0%	≤350	3,8%	≤200	12%	≤250	3%	191 ≤ E nummer ≤ 240	8%				
G	>235	6%	>200	25%	>240+ 6500/A	0,9%	>350	4%	≤250	4%	>250	6%	241 ≤ E nummer	9%				
H									>250	3%								
Pågående						0,1%												
Ingen deklaration		0,4%		1%		2,5%		1%										
Andel av total area som täcks av en energideklaration	100%		99%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%	
% i (A to C) area	7%		6%		84%		71%		25%		19%		16%		82%		100%	
% i (D to H) area	6%		25%		0%		4%		6%		6%		9%		0%		0%	



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
C2BA841SD5C54B48B9E6AC7A6638F6E0

202407150675S

Vatten

303-5 Vattenanvändning

Policys

- Sustainability Policy
- Sustainability Manual

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Vatten måste betraktas som en begränsad resurs, eftersom vattenbrist blir allt vanligare och har stark koppling till klimatförändringar som i sin tur orsakar förändrade vädermönster, inklusive torka, översvämningar, ökade föroreningar samt ökad efterfrågan på och överanvändning av vatten. Heimstadens egen vattenanvändning är en mindre del av den totala vattenanvändningen i våra fastigheter. Majoriteten av användningen kommer från våra kunders aktiviteter som personlig hygien, tvätt och matlagning. Oavsett har vi fortfarande ett ansvar att bidra till att våra kunder ska kunna leva hållbart genom att erbjuda ansvarsfull vatterhantering och vatteneffektiv utrustning.

Vidtagna åtgärder

Heimstadens hållbarhetsfokus är förankrat affärsstrategi och underliggande hållbarhetsstrategi och Sustainability Policy. Vi har satt som mål att minska vår vattenanvändning med minst en procent per kvadratmeter årligen fram till 2030 (Like for Like, basår 2019). I Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Finland, Polen och från 2023 även Storbritannien, följer vi upp vattenanvändningen månadsvis eller kvartalsvis, för att upptäcka avvikelser i vattenanvändning och agera på dem. I Tjeckien följer vi upp vattenanvändningen årligen.

I samband med lägenhetsrenoveringar ersätts blandare, toaletter och duschutrustning med ny effektiv utrustning. I Norge har vi genomfört ett stort projekt med målsättning att minska vattenförbrukningen genom att byta ut ålderstigen utrustning till ny och modern. Däremot ökade av vattenförbrukningen med 18%, till största del på grund av vår förbättrade rapporteringskapacitet i Danmark, vilken har lett till förbättrad datakvalitet. I utvalda fastigheter i Sverige, Norge, Nederländerna och Finland utvärderar vi smarta mätare med kontinuerlig läckagekontroll, vilket möjliggör omedelbar upptäckt av avvikelser. Dessutom undersöker vi potentialen att installera värmepumpar som kan återvinna värme från spillvattenvattensystemen i våra byggnader.

Vattenförbrukningen ökade med 18% på grund av förbättrad rapporteringskapacitet och datakvalitet, men vi rör oss övergripande i rätt riktining mot vårt 2030-mål

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548488B9E5AC7A6638F6E0

20240713067S6

Måluppföljning och utvärdering

Vi sammanställer vattendata per land minst en gång om året för att säkerställa att vi når vårt mål i tid, dock med undantag för Island då data inte finns tillgänglig på grund av att denna typ av mätning vanligtvis inte görs. Fullständiga vattenförbrukningssiffror för helåret 2023 finns inte inte tillgängliga för samtliga fastigheter som ingår i tabellen nedan. I dessa fall har den utebliva vattenförbrukningen, där det är möjligt, uppskattats baserat på data från 2022.

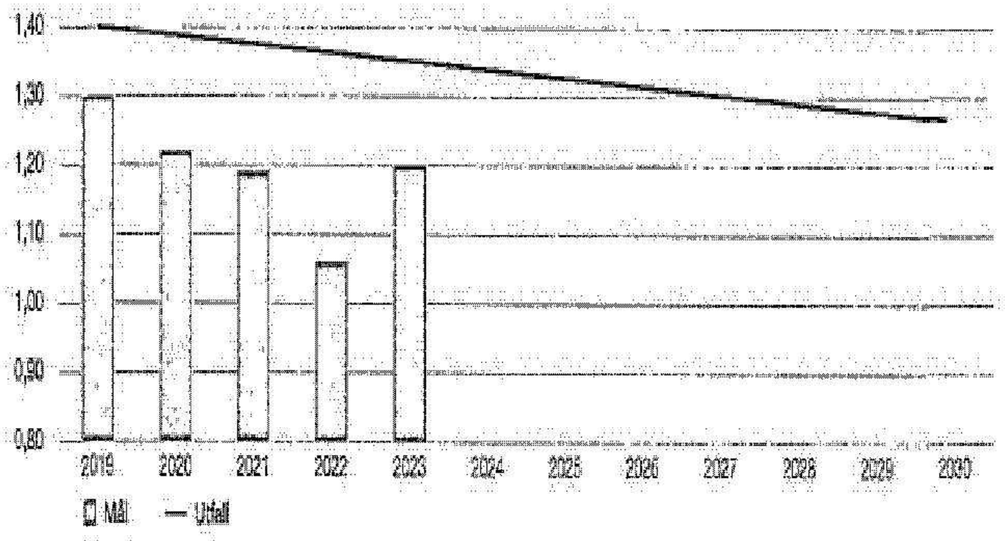
GRI 303-5 Vattenanvändning (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Total vattenanvändning m³	11 553 487	9 806 756	7 592 262
Vattenintensitet (per år) m³ per kvm	1,20	1,06	1,19

[1] Mål: 1% minskning av vattenintensiteten per kvadratmeter årligen kom till 2030.

Data för 2023 inkluderar vattenanvändning i Sverige, Norge, Danmark, Tyskland, Nederländerna, Polen, Finland samt Storbritannien. För övriga fastigheter är vattenförbrukningen ännu inte tillgänglig och därför används vattenförbrukningsvärden avseende 2022 för Tjeckien. Viss förbrukning uppskattades för Danmark och Tyskland. Den totala vattenförbrukningen för 2023 har ökat då vi upprättade bättre datakvalitet i Danmark. Som ett resultat av större datatäckning har vattenintensiteten i vårt bestånd ökat markant under 2023 jämfört med 2022.

Fastigheternas vattenintensitet i m³/kvm per år

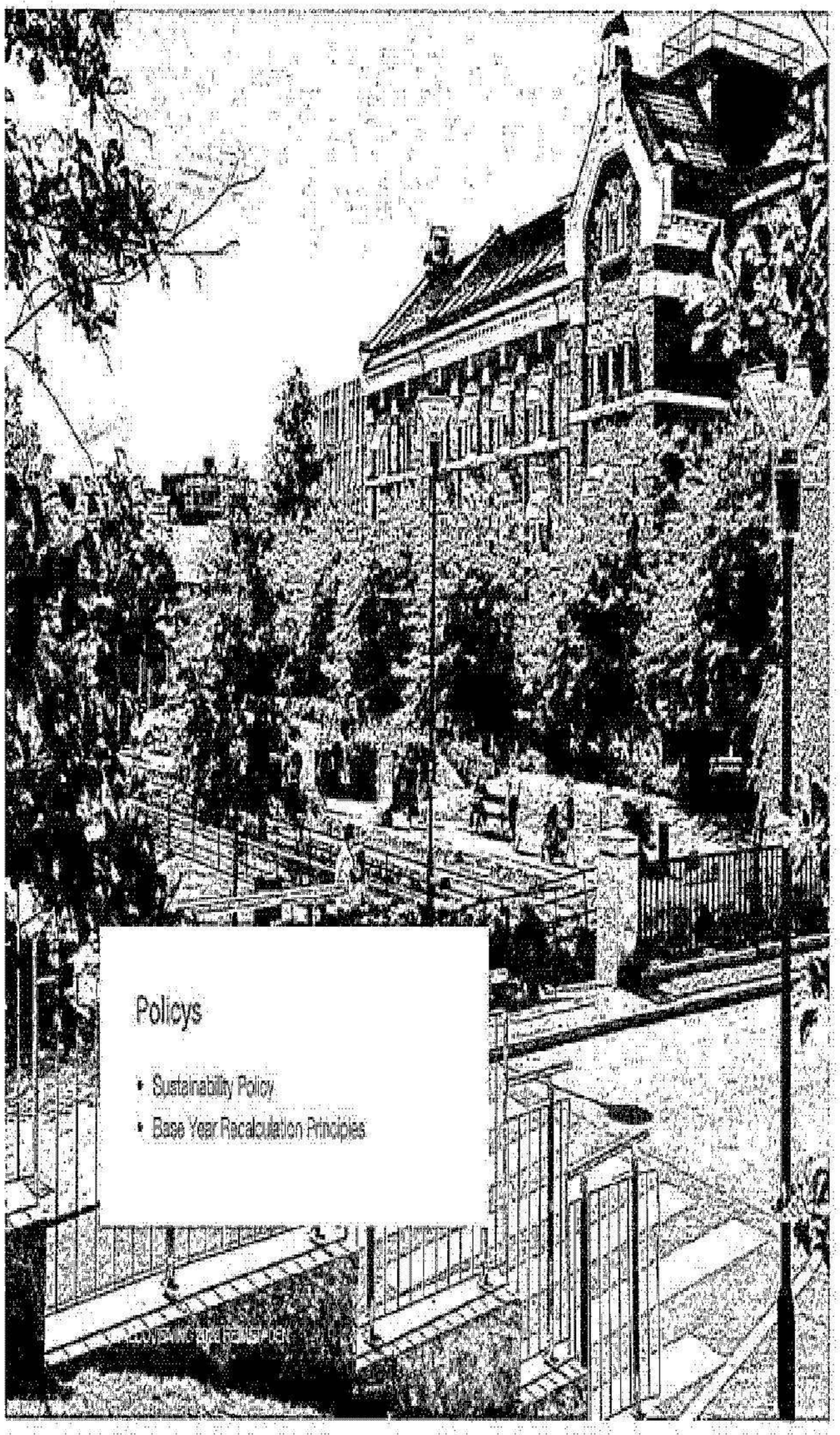


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA64F5D6C54B4B6E5AC7A6638F6E0

2024071506757

Klimatpåverkan

305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)
305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)
305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
305-4 Växthusgasutsläppsintensitet



Minskad klimatpåverkan och anpassning

I enlighet med rapporter från Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) har den globala genomsnittliga ytlemperaturen under det senaste decenniet nått 1,1°C över nivån 1850–1900. Detta beror främst på utsläpp av växthusgaser orsakade av mänskliga aktiviteter. Sommaren 2023 upplevdes värmeböljor i flera områden i Europa, över genomsnittlig nederbörd i Västeuropa samt torrare än genomsnittliga förhållanden i Skandinavien och Centraleuropa, vilket ledde till skogsbränder på vissa platser. Klimatforskning visar att dessa negativa effekter, pådrivna av klimatförändringar, kommer att förstärkas i framtiden och leda till, bland annat, skador på infrastrukturen genom extrema väderhandelser. Detta kommer att ha kort-, medel- och långsiktiga effekter på marknader och städer där Heimstaden äger fastigheter. Heimstadens klimatfärdplan fokuserar därför både på åtgärder för att minska sina utsläpp och klimatanpassning (öka motståndskraften hos våra fastigheter vid klimatrelaterade händelser).

"Under 2023 uppnådde vi -10% minskning i Scope 1, 2 och 3 (Kategori 13) i linje med vårt klimatmål (godkänt av SBTi) -42% till 2030 (% förändring av CO_2e-utsläpp jämfört med 2020, omräknat)"

Begränsning av klimatförändringar

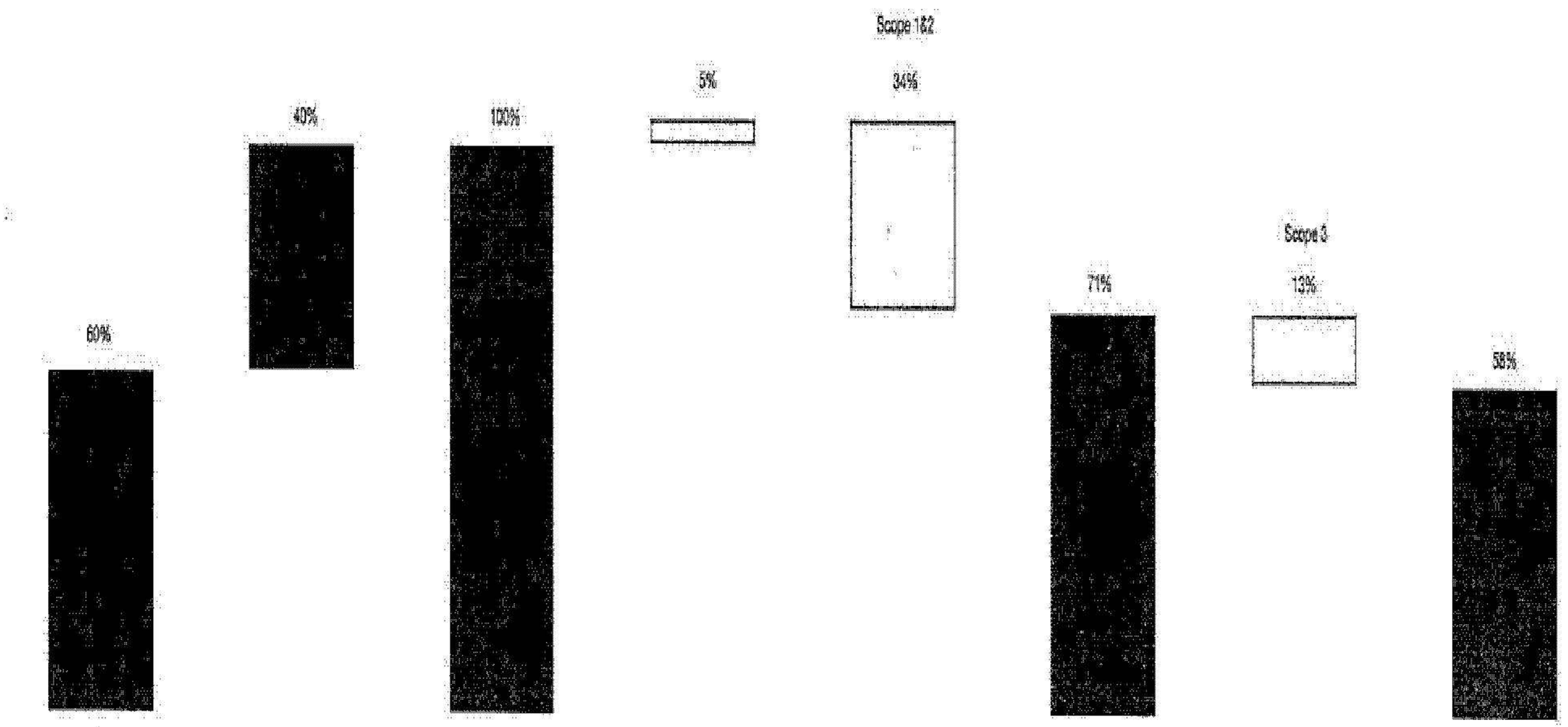
Heimstaden stödjer klimatforskningen och dess krav på skyndsamma åtgärder och åtar sig koncernövergripande klimatmål i linje med Parisavtalets ambition att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C samt EU:s mål att vara klimatneutralt år 2050. För att säkerställa att våra insatser för att minska vår klimatpåverkan är tillräckliga har Heimstaden Bostad anslutit sig till Science Based Targets Initiative (SBTi), och våra mål har validerats av SBTi. Vi åtar oss att minska våra absoluta utsläpp av växthusgaser inom Scope 1, 2 och 3 (kategori 13 - nedströms leasade tillgångar) med 42% fram till 2030 från basåret

[1] Nedströms leasade tillgångar omfattar energi som köps av kunder. Målbegränsningen inkluderar bolagets marknadsbaserade utsläpp och upptag från biogena växthusgaser.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
DocumentID:
C2BA841SD6C54B48B9E5AC7A6838F5E0

"1.5°C" ambitionen är inom räckhåll till 2030

Baserat på möjligheten och effektiviteten av identifierade utsläppsminskningsåtgärder



För nuvarande portfölj och nya fastigheter.

[1] *Beräknad baserat på 2030 års utsläppsdata.*

[2] *Scope 1-3, och inkluderar nyproduktionsaktiviteter i Tjeckien, Tyskland, Danmark, Nederländerna, Norge, Polen, Sverige och Storbritannien.*

[3] *Scope 3 kategori 13 utsläpp är relaterade till energi för hyresgäster. Scope 3 för Finland ingår inte.*

[4] *Nettoeffekt, inkl. utsläpp flyttade från scope 3 till scope 2*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D5C54B48B9E5AC7A6838F6E0

2024071506739

2020'. Heimstaden Bostad åtar sig också att 27% av våra leverantörer (som täcker inköpta varor och tjänster) baserat på spend, ska ha vetenskapligt baserade mål senast år 2027.

För att nå våra klimatmål har vi skapat en klimatfärdplan och avser att investera över 7,7 miljarder SEK under de nio år som våra mål är aktiva. Utöver utsläppsminskningar förväntas investeringen resultera i en årlig NOI ökning på cirka 450 miljoner SEK, vilket genererar en potentiell avkastning på investeringen på cirk 6%. Heimstaden har etablerat lokala färdplaner för minskade växthusgasutsläpp i alla länder där vi verkar. Klimatpåverkan och lokala färdplaner för minskade växthusgasutsläpp på lokala marknader varierar på grund av skillnader i nationell klimatpolitik, energimix och skillnader i fastigheternas energiprestanda.

Vi kommer att minska våra växthusgasutsläpp och i många fall sina driftskostnader samtidigt som antalet energieffektiva och klimatanpassade byggnader ökar. Detta kommer att göras genom tekniska investeringar för att optimera energianvändningen i alla länder där vi verkar. Den nuvarande och framtida fastighetsportföljen och investeringarna kommer kontinuerligt att övervakas och bedömas utifrån klimatpåverkan.

Klimatanpassning

En avgörande faktor för att lyckas är vår förmåga att identifiera, bedöma och hantera konsekvenserna av olika risker för fastigheter, våra kunder och vår ekonomiska resultat. Därför har både möjligheter och risker identifierats för Heimstadens portfölj med avseende på klimatförändringar.

Hållbarhetsstyrning

Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsstrategin, risker och möjligheter samt mål, inklusive klimatrelaterade frågor. Styrelsen ansvarar för att bolaget har adekvat intern kontroll och formaliserade rutiner för att garantera korrekta rapporteringsprinciper och att internkontroll tillämpas. Styrelsen verkställer och säkerställer också att Heimstaden följer bolagets hållbarhetspolicy (inklusive klimatrelaterade områden).

Styrelsens uppgifter inkluderar bland annat: fatta beslut om mål, verkställa och övervaka att bolaget levererar på bolagets övergripande mål och strategi, godkännande av bolagets hållbarhetspolicy, godkanna hållbarhets- och klimatrelaterade strategier samt årlig hållbarhetsrapportering. Styrelsens tillsyn av klimatrelaterade frågor är konstant och konsekvent under hela räkenskapsåret. Styrelsen tillämpar kvartalsvis rapportering om hållbarhet och klimat samt årligen via våra års- och hållbarhetsredovisningar. Chief Sustainability Officer leder Executive Sustainability Committee är en tvärfunktionell kommitté där hållbarhetsärenden som ska presenteras för styrelsen bereds och förankras. Chief Investment Officer säkerställer att klimatrelaterade risker och möjligheter utvärderas, hanteras och integreras i investeringsdialoger.

Executive GRC and Internal Control Committee är ett tvärvetenskapligt rådgivande forum som träffas regelbundet leds av Chief Legal Officer (CLO). Chief Sustainability Officer (CSO) är medlem i Executive GRC and Internal Control Committee och är en viktig intressent när det gäller klimatrelaterade frågor och andra ESG-relaterade risker och möjligheter. För mer information, läs avsnittet Corporate Governance på sidorna 33–34.

Scenarioanalys

Heimstaden följer TCFDs rekommendationer och delar upp klimatrelaterade risker i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Omställningsrisker avser politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till att samhälle med låga koldioxidutsläpp kan medföra. Fysiska risker kan vara akuta eller bestående och kan innefatta direkta skador på tillgångar eller indirekta skador, såsom avbrott i leveranskedjan. Riskerna har identifierats och analyserats genom att använda olika klimatscenarier.

Heimstadens strategi för att identifiera relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter bygger på data från FNs klimatpanels (IPCC) Risk Concentration Pathway (RCP) 2.6-scenariot och dess RCP 8.5-scenario, sett ur ett kort- (2040) och långsiktigt (2100) perspektiv. En RCP på 2.6 representerar en stark klimatpolitik med minskade utsläpp, negativa utsläpp år 2100, och en global temperaturökning på 0,5–1,5°C. Å andra sidan representerar en RCP på 8.5 en svag klimatpolitik med fortsatt höga utsläpp och en global temperaturökning på 3,5–5,0°C. För att stärka riskhanteringsprocessen har Heimstaden använt data från Europeiska kommissionen, sammanställda EU-data från Svenska Meteorologiska och Hydrologiska Institutet (SMHI), IPCC och Copernicus Institute, som täcker både RCP-scenario 2.6 och 8.5.

– Kort sikt – 2040

På kort sikt är det små skillnader mellan de olika RCP-scenarierna. Både under RCP 2.6 och RCP 8.5 kommer de globala genomsnittstemperaturerna att stiga, havsnivåerna kommer att öka, och vi kommer att uppleva fler frekventa värmeböljor och översvämningar. En eventuell risk för fastigheter kan därför vara översvämningsskador.

Under scenario 2.6 kommer kostnaderna för CO_2e-utsläpp troligtvis att öka, vilket kan påverka marknadspriset för olika tjänster och varor och öka kraven på utsläppsminskningar. Energikraven kan bli striktare och behovet av fastighetsunderhåll kan komma att öka. Möjligheter kan inkludera mer energieffektiva tekniska lösningar på marknaden, där fossilfria värmesystem blir vanligare.

RCP 8.5 kommer att förvärra riskerna som ses under RCP 2.6, med ytterligare svårigheter att försäkra drabbade fastigheter, samma bostäder, färre produkter och timmer från skogsbruket, samt mer fastighetsrelaterade skador.

– Lång sikt – 2100

I slutet av århundradet, under RCP 2.6, kan den största potentiella fysiska risken för fastigheter vara översvämningsskador (låg till hög beroende på vidtagna anpassningsåtgärder), risk för extrem hetta bör betraktas som medelstor, med vissa mycket exponerade fastigheter. Skatter och försäkringskostnader kommer troligen att öka.

Under RCP 8.5 kommer både översvämningsrisker och värmeböljor (värmestress) att öka (medel till mycket hög risk). Detta kan öka risken för fysiska tillgångar, kunders hälsa samt åtgärder för skademinimering. I värsta fall (ingen anpassning) är det möjligt att vissa fastigheter kan bli strandade tillgångar. Det kan finnas ökat behov av kylsystem, ökande kostnader för försäkring av tillgångar, och det kan komma ny lagstiftning för översvämnings- och värmekontroll.

Klimatrelaterad Risk- och Sårbarhetsbedömning (CRVA)

Vi har utvecklat en metod för att genomföra klimatrelaterade risk- och sårbarhetsbedömningar (CRVA) på geografisk- och fastighetsnivå. Under 2023 reviderades denna metodik i enlighet med kriterierna i EUs taxonomiförordning och bygger på RCP 4.5 och RCP 8.5 (temperaturökning från 1,5°C till över 3°C). Data baseras på projektioner från 2040 till 2070 med hjälp av Copernicus Climate Change Service (C3S).

Heimstadens CRVA-process omfattar tre faser: Fastighetsexponering , sårbarhetsanalyser på fastighets nivå, samt planering och genomförande av anpassningsåtgärder. Utsatthet avser i vilken utsträckning ett geografiskt område är utsatt för potentiella effekter av klimatrelaterade risker. De klimatrelaterade riskerna vi har övervägt är översvämningsrisker på grund av extrem nederbörd och extrem hetta. Om en av våra fastig-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150676O

Scenarioanalys

	Lagstiftning	Teknik	Marknad	Anseende	Brådskande	Systemisk
Förhöjd medeltemperatur	Krav på utsläppsminskning vid nybyggnation Ökade kostnader för skatt och föreskrifter Ökade kostnader för CO_2e-utsläpp	Möjlighet: Energieffektiva tekniska lösningar Möjlighet: Fossilfria värmesystem	Värdet på finansiella tillgångar påverkas Förändrat marknadspris för tjänster och varor på grund av ökade kostnader för CO_2e-utsläpp	Energikrav i miljöcertifieringar Sämre bostäder	Försämrad hälsa Hotade ekosystem och förlust av biologisk mångfald Sämre tillgång på produkter från skogsbruket	Ökat behov av fastighetsunderhåll Försämrad vattenkvalitet
Stigande havsnivå	Svårigheter att försäkra berörda fastigheter	Ökad efterfrågan på skademinimeringssystem	Förlorade intäkter sedan vissa fastigheter blir omöjliga att hyra ut	Prissättning av mark och fastigheter påverkas	Fastighetsrelaterade skador	Vissa platser blir obeboeliga
Extrem värme	Lagstiftning om värmekontroll i relation till kundernas hälsa	Ökat behov av kylsystem		Minskad kundnöjdhet	Skogsbränder Värmenböljor	Hälsoproblem, ökad dödlighet, torka och vattenbrist
Kraftigt regn	Lagstiftning om översvämningskontroll av fastigheter	Efterfrågan på tekniska lösningar som är motståndskraftiga mot vatten och stormar		Hyresgästers personliga tillgångar blir förstörda	Översvämningsskador på fastigheter	Återkommande översvämningar som förstör tillgångar och kundens ägodelar

RPC	Kort sikt 2040		Lång sikt 2100	
	2.6	8.5	2.6	8.5

Källa: 1. EuropeanCommission
2. European Summary Data from the Swedish Meteorological and Hydrological Institute (SMHI)
3. IPCC
4. Copernicus Institute

Denna tabell är en visuell representation av Heimstadens scenarioanalys baserad på både kortsiktiga och långsiktiga klimatrisker och möjligheter. Denna analys är baserad på RCP Scenarios 2.6 och 8.5. Risker och möjligheter är färgkodade för att visa deras uppkomst - kortsiktiga risker är markerade så att de sannolikt kommer att inträffa 2040, men de kommer med största sannolikhet att öka på lång sikt. På samma sätt antyds det att risker markerade som RCP 2.6 inte försvinner under RCP 8.5 utan förvärras.

Regulatoriska risker avser statliga policyer och lagar som syftar till att hantera och mildra klimatrisker. Marknadsrisker hänför sig till finansiella effekter som härrör från klimatrelaterade faktorer i ekonomiska system. Ryktesrisker handlar om Heimstadens intressenters uppfattning om våra handlingar eller reaktioner på klimatrisker.

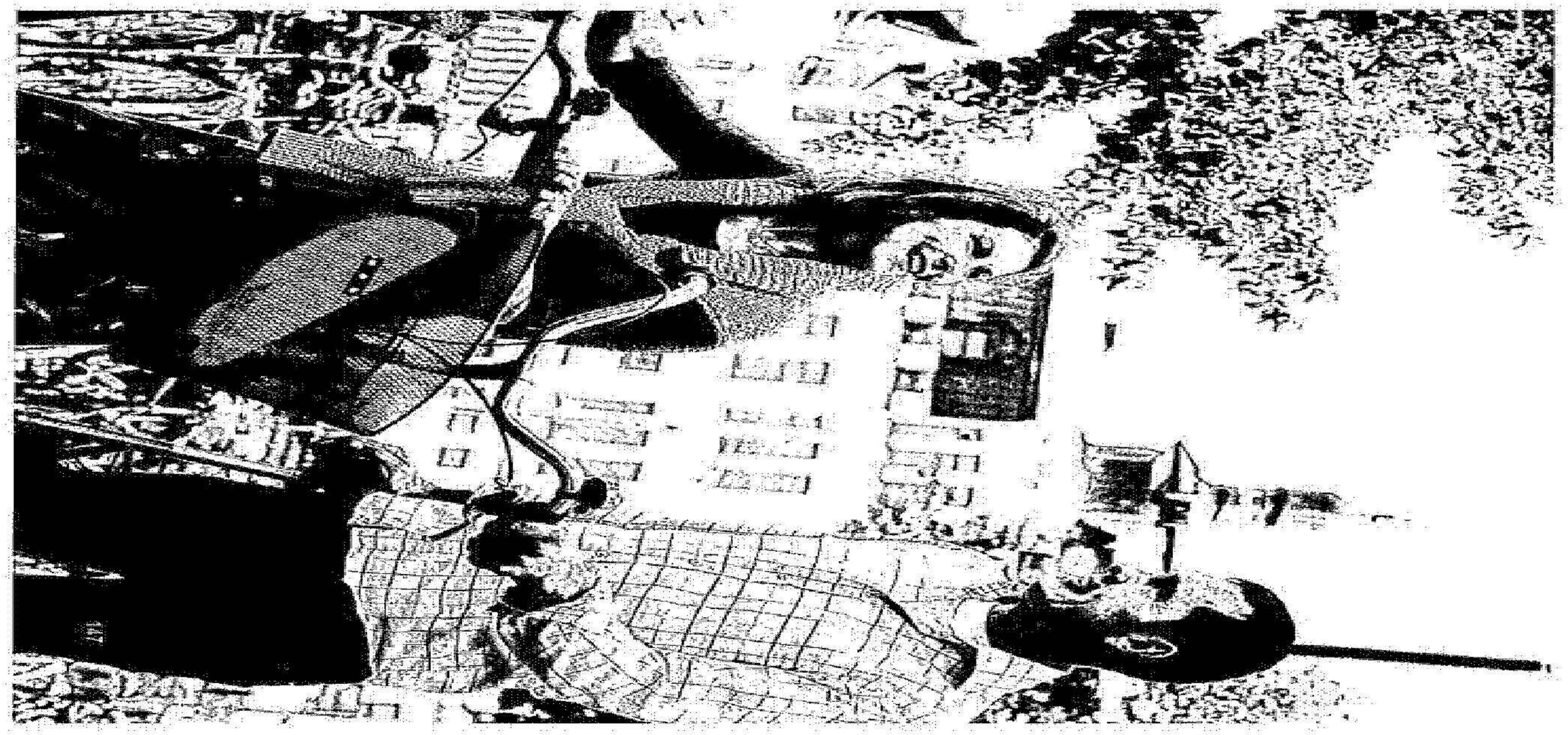
Tekniska möjligheter innebär framsteg eller innovationer inom teknik för att hantera klimatrisker och tekniska risker härrör från ökad efterfrågan på att använda sådana system.

Akuta risker härrör från extrema väderhändelser.

Systemrisker utlöses av en direkt risk orsakad av klimatförändringar som har kaskadeffekter på ekonomiska, sociala, kulturella, ekologiska och politiska nivåer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B485E9E5AC7A6638F6E0

20240715067361



helser ligger inom att högt utsatt område, bedömer vi fastigheters sårbarhet för klimatrelaterade risker. Sårbarhet avser hur lätt en fastighet kan skadas av specifika klimatrelaterade risker. Att förstå fastigheters sårbarhet hjälper oss att avgöra hur vi skyddar vår portfölj från klimatförändringarnas negativa effekter. Sårbarhetsanalysen inkluderar också bolagets befintliga och framtida utsatthet och konsekvenser av att risken kommer vara hög inom de närmaste åren.

Under 2023 har vi, för hela portföljen, beräknat fastigheternas utsatthet och konsekvenser att den mest relevanta risken är översvämningar. Vi har genomfört sårbarhetsbedömningar för översvämningsrisker för samtliga fastigheter med koncessionärsbolag (OpCo) under 2023. Framöver är vår ambition att genomföra sårbarhetsbedömningar för klimatrelaterade risker för hela vår portfölj. För att göra detta kommer vi att integrera CRVA i vår ordinarie fastighetsförvaltning och inkludera dess resultat i befintliga fastighetsförvaltningsplaner. De fastigheter som bedöms som sårbara under 2023 kommer att ha en anpassningsplan på plats år 2024 som kommer att skräddarsys inom ramen för befintliga mål och Eltas ramverk. Vi kommer att fortsätta att förbättra metodens noggrannhet, både på andra väderrelaterade risker i framtiden samt utbilda våra kollegor om klimatrelaterade risker och anpassningsåtgärder. Vi tror att detta systematiska tillvägagångssätt för att hantera klimatrelaterade risker är den bästa

säkrar att skydda våra kunder och fastigheter från skadliga klimatrelaterade risker.

Utmaningar

Hemstaden är transparent med nuläget i vårt hållbarhetsarbete och ser att det finns mycket att göra för att hantera klimatutmaningarna, inte minst med tanke på vår allokering i europeiska länder där det finns en hög andel fossila bränslen i energimixen. Vårt bolagsmål är energieffektiva fastigheter med låg klimatpåverkan. Om energieffektiva bolag använda mer fossila bränslen kan det påverka vår klimatpåverkansintensitet. Vi använder detta nyckeltal för att följa upp vårt arbete och kommer att förbereda för rapporteringsskyldigheter vid behov.

Möjligheter

Övergången till ett samhälle med lägre utsläpp av växthusgaser medför också möjligheter för Hemstaden. Genom att bygga till komplexa energisystem, maximera återcirkulation och tillämpa principerna för biologisk mångfald kommer vi att minska våra koldioxidutsläpp och i många fall även våra driftskostnader. Våra åtgärder är viktiga för att nå våra ambitioner och mål, samt för att attrahera investerare. Ett ökat fokus på att återanvända material, återvinning av byggmaterial och avfallshantering i fastighetsutvecklingsprojekt kommer att bidra till lägre utsläpp och minskad resursförbrukning, vilket också ökar positiv ekonomisk resultat.

Det kommer att finnas möjligheter att söka offentliga medel för att uppfylla klimat- och miljömålen och för att stödja övergången till en energi, såsom Elts olika stödsystem och initiativ för att påskynda investeringar i energieffektivitet. Hemstaden utvärderar finansieringsmöjligheter för omställningsprojekt, som att testa ny teknik och utveckling av nya produkter och tjänster för våra kunder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB415D6C54B18B9E5AC7A6638F6E0

2024071506762

Utsläpp av växthusgaser

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Utsläpp av växthusgaser har skadliga effekter på klimatet och miljön via förhöjda temperaturer, luft- och vattenföroreningar, stigande havsnivåer och extrema väderhändelser. Dessa effekter kan påverka människor som tvingas flytta, genom brist på vatten och livsmedel, och olika hälsorelaterade utmaningar. Att minska utsläppen är en nyckelåtgärd för att mildra dessa effekter och på så sätt minimera negativ påverkan.

Utsläpp av växthusgaser uppstår genom hela vår värdekedja och involverar våra leverantörer, entreprenörer och kunder. Scope 1- och 2-utsläpp härrör främst från energianvändning i våra fastigheter, medan Scope 3-utsläpp till övervägande del härrör från våra kunders energiförbrukning, nybyggnationer, ombyggnationer och renoveringar.

För att effektivt minska våra utsläpp av växthusgaser, uppfylla vårt ansvar gentemot samhället och samtidigt möta behoven hos våra investerare och aktieägare, har Heimstaden Bostad fastställt vetenskapligt baserade klimatmål som godkänts av science-based targets initiative (SBTi) 2022. De åtgärder som är nödvändiga för att uppnå dessa mål beskrivs i kapitlet Klimatpåverkan (se sidorna 143–145), som har fått styrelsens godkännande.

Vidtagna åtgärder

Våra klimatmålningar är förankrade i affärsstrategin och underliggande hållbarhetsstrategi. Heimstaden Bostad förbinder sig att minska sina absoluta utsläpp av växthusgaser Scope 1, 2 och 3 (kategori 13 - nedströms leasade tillgångar) med 42% (från basåret 2020)[1]. Målet omfattar biogena utsläpp från markanvändning och från uppteg av råvaror för bioenergi.

För att nå våra mål har vi avsatt en tydlig budget som beskrivs i avsnittet Klimatpåverkan på sidorna 143–145. Vi kommer att följa upp utsläppsdata årligen för att utvärdera effekten av åtgärderna, som presenteras i tabellen Klimatmål (Godkända av SBTi) på sidan 149.

Bränsleskiften, förbättrad energieffektivitet och uppmuntran till hållbara vanor bland våra kunder utgör kärnstrategierna för att avsevärt minska växthusgasutsläppen inom alla tre områden för våra befintliga fastigheter. Utöver de energieffektivitetsåtgärder som beskrivs i avsnittet Energi på sidan 137, vidtar vi följande åtgärder för att minimera våra utsläpp:

- I Sverige arbetar Heimstaden aktivt för att minska utsläppen i nya utvecklingsprojekt. Detta inkluderar att erhålla certifiering från Sweden Green Building Councils miljömärkning Miljöbyggnad Silver, vilket innebär att byggnaden är 20% mer energieffektiv än gällande lagkrav. Vi genomför andra åtgärder, som att genomföra livscykelanalyser (LCA) och begära in miljödeklarationer (EPD), vilket möjliggör beräkningar av utsläpp av koldioxidekvivalenter (CO_2e).
- Dessutom har vi inrättat ett hållbarhetsprogram som innebär strängare krav på utsläppsminskningar för både entreprenörer och leverantörer som är involverade i våra projekt, över hela Sverige. För nyckelfärdiga projekt i samtliga länder, tillämpar vi riktlinjer som kräver fullständiga LCA-beräkningar för byggnader som överstiger 5 000 kvm i bruttoarea och kräver energiprestanda som ligger minst 10% över rådande lagkrav.
- Vi sammanställer årligen energidata per land för att följa våra framsteg och säkerställa att vi når våra mål i tid. Detta tillvägagångssätt ger oss möjlighet att vidta ytterligare åtgärder om det behövs. Tabellen på denna sida visar Heimstadens växthusgasutsläpp för Scope 1 och 2, härledda från energianvändning i fastigheter, bränsleförbrukning för fordon och köldmedier. I vår Scope 3-bedömning omfattar vi alla relevanta kategorier inom vår organisation. På grund av begränsade måldata använder vi ofta emissionsfaktorer baserade på schablonvärden, men vårt mål är att successivt ersätta dessa antaganden med måldata som erhållits genom samarbete med våra leverantörer och entreprenörer. För en mer omfattande uppdelning av våra Scope 3-utsläpp per land, se tabell GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land.
- Vi främjar förnybar energiproduktion.

Miljöledningssystem

Heimstaden Bostad adresserar löpande betydande miljöaspekter genom hela vår värdekedja, inklusive produktion, leverantörskedjan, kunder, lokalsamhällen samt våra samarbetspartners. Grunden för Heimstadens miljöledningssystem är förankrat i miljöledningsprinciperna, som definierar bolagets miljöavtryck, styrning, lagefterlevnad, uppföljningsprocesser och försäkran om ansvar och utbildning.

Det finns en tydlig och enhetlig koppling mellan Heimstadens miljöarbete, hållbarhetsstrategi, mål och miljöledningssystem. Medan vårt primära miljöfokus fokuserar på vår verksamhet, där vi påverkar miljön under fastighetsförvaltning, drift, underhåll, utveckling och renovering, uppmärksammar vi också vårt miljöavtryck. Även om vår organisatoriska påverkan kan vara jämförelsevis mindre, ligger betydelsen i förmågan att öka medarbetarnas engagemang.

[1] Nedströms leasade tillgångar omfattar energi som köps av kunder. Målbegränsningen inkluderar biogena markrelaterade utsläpp och upptag från bioenergiråvaror.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB41SD5C54B4BB9E5AC7A693BF6E0

202407150676

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4 Växthusgasutsläpp Scope 1, 2 och 3 (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Scope 1 i ton CO_2e	23 773	23 087	12 022
Scope 2 marknadsbaserad i ton CO_2e	135 979	170 012	195 935
Scope 2 platsbaserad i ton CO_2e	141 425	173 526	197 789
Biogena utsläpp i ton CO_2e	371	399	448
Scope 3 i ton CO_2e		343 084	343 098
Scope 1- och 2-utsläpp i ton CO_2e/miljoner SEK (marknadsbaserad)	9	13	23
Scope 1- och 2-utsläpp i kg CO_2e/kvm	19	24	40

Heimstadens utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 baseras på den energi som kodts in (se Tabell Energiförbrukning i fastigheterna på sidan 138) av Heimstaden, bränsle från fordon som ägs eller leasas med finansiell leasing av företaget, samt köldmedier. Heimstadens växthusgasutsläpp minskade 2023 jämfört med 2022. De totala Scope 1-utsläppen ökar dock något jämfört med förra året. Detta beror främst på den förbättrade datatäckning vi upprätt i Danmark. Vi ser en kraftig minskning av Scope 2-utsläppen. Detta beror främst på de energibesparingar vi hade i Nederländerna och Tjeckien samt bränslebytten från fossil fjärrvärme och olja till mer naturgasuppvärmning i Tjeckien och Tyskland. Scope 2 omfattar fjärrvärme, fjärrkyla och förbrukning av el i fastigheterna. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av ekonomistyrningsmetoden. För 2023 används emissionsfaktorer från 2022 och har erhållits från Heimstadens energileverantörer. Gaser som ingår i beräkningarna är till största delen CO_2e, men kan även innefatta CH_4, N_2O och köldmedier som används vid produktion av fjärrvärme. För utsläppsintensitetstalet utgörs nämnaren av den uthyrningsbara ytan i fastigheterna där Heimstaden tecknar energiavtalet och täljaren utgörs av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar data för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapportåret) exkluderas från intensitetssiffrorna. För mer detaljerade siffror, se tabell GRI 305-1, 305-2, 305-4: GHG-emissions scope 1 och 2 på sidan 192.

Klimatmål (Godkända av SBTi)[1]

Klimatmål, 42% minskning till 2030	2023	2020 (omräknat)
Scope 1 i ton CO_2e	23 731	39 034
Scope 2 marknadsbaserad i ton CO_2e	135 759	172 994
Scope 3, kategori 13 i ton CO_2e	149 878	131 213
Totala utsläpp som ingår i målet	309 368	343 201
% förändring av växthusgasutsläppen jämfört med 2020, med en omräknad referensnivå	-10%	Basår
Andel av utgifter från leverantörer med vetenskapligt baserade klimatmål[2]	12%	Data not available

[1] *Mål: Heimstaden Bostad åtar sig att minska det absoluta scope1, 2 och Scope 3 (Kategori 13 GHG-utsläpp som täcker realisations baserade utgången med 42 % till 2030 från ett 2020 basår. Målgränsen inkluderar biogena marknadsbaserade utsläpp och borttag från bioenergiråvaror.*

[2] *Mål: Heimstaden Bostad åtar sig också att 27 % av sina leverantörer genom att spannera på köpta varor och tjänster kommer att ha vetenskapsbaserade mål till 2027. Uteslutarna inkluderar jan-okt 2023 från CZ, DK, DE, SE, NO, NL, PL, FI, Storbritannien. Cirka 13 stora leverantörer står för 27 % av Heimstaden Bostads utsläpp (år 2022 hade 5 % Science Based Climate Targets).*

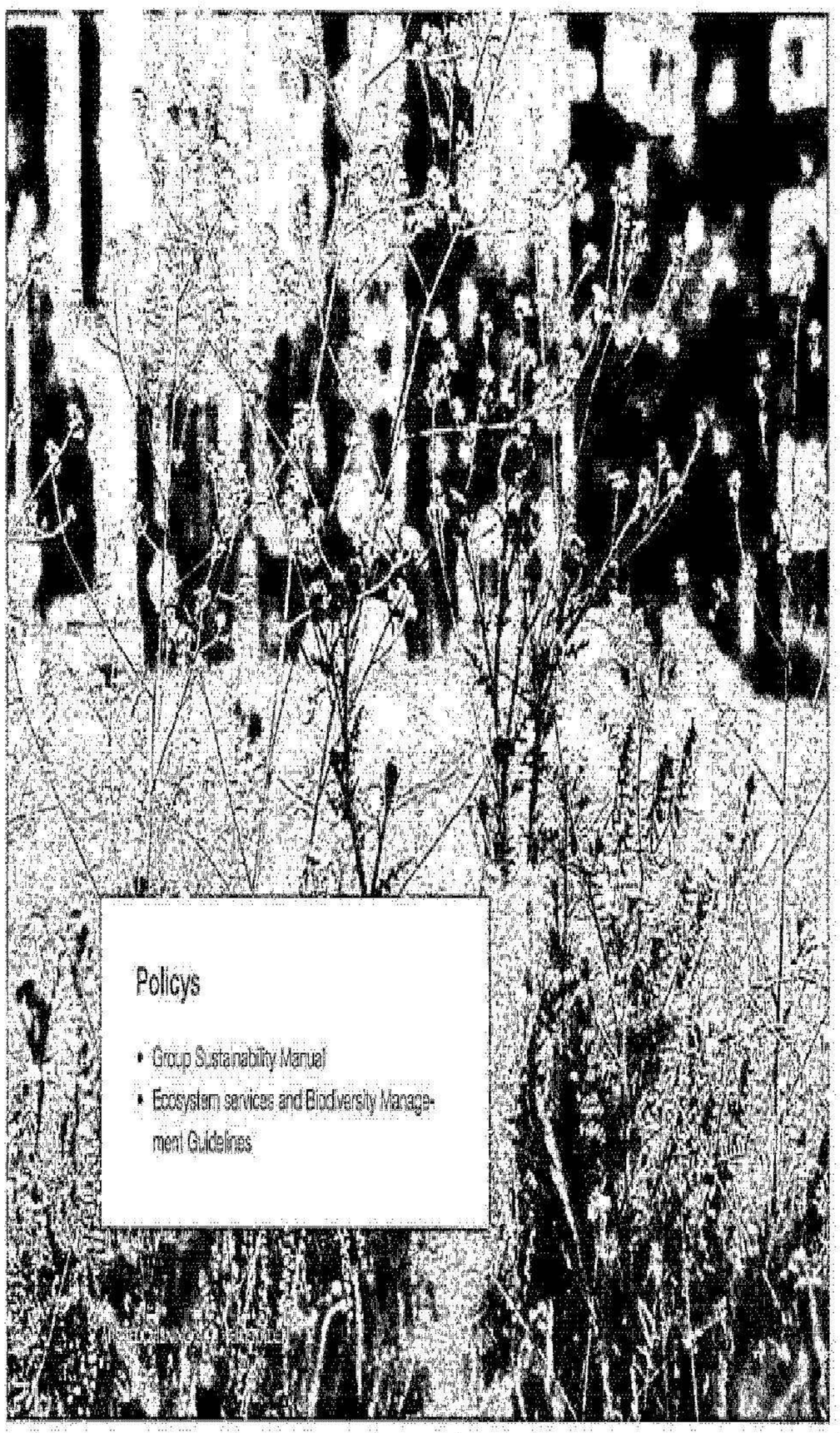
År 2023 minskade utsläppen i Scope 1, Scope 2 och Scope 3 (kategori 13) med 10 % jämfört med år 2020. Trots ökade utsläpp i Scope 3 kategori 13, minskade de totala utsläppen. Minskningen i Scope 1 kommer från en uppdaterad emissionsfaktor för naturgas jämfört med 2020 årsfaktorer som kommer från United Kingdom Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA).

Scope 2-reduktionen kommer från minskad energianvändning i Tjeckien, en ökad användning av förnybar fjärrvärme och en minskad användning av fossil fjärrvärme. Observera att tabellen innehåller ett omräknat basår på grund av förvärv gjorda efter basåret, vilket beskrivs i Rapporteringsprinciper på sida 124–126.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B8B9E6AC7A6636F6E0

202407150676

Biologisk mångfald



Policys

- Group Sustainability Manual
- Ecosystem services and Biodiversity Management Guidelines

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Mänskliga aktiviteter, som förändringar i markanvändning, föroreningar och klimatförändringar stressar värdefulla ekosystem. Genom att värdesätta den biologiska mångfaldens avgörande roll för att tackla klimatförändringarna, är vårt engagemang för att bevara och förbättra den biologiska mångfalden av största vikt. Vi är verksamma inom fastighetsbranschen och erkänner behovet av att stoppa förlusten av biologisk mångfald för den globala balansen samt för att säkerställa vår mission och förmåga att uppnå våra mål.

Vidtagna åtgärder

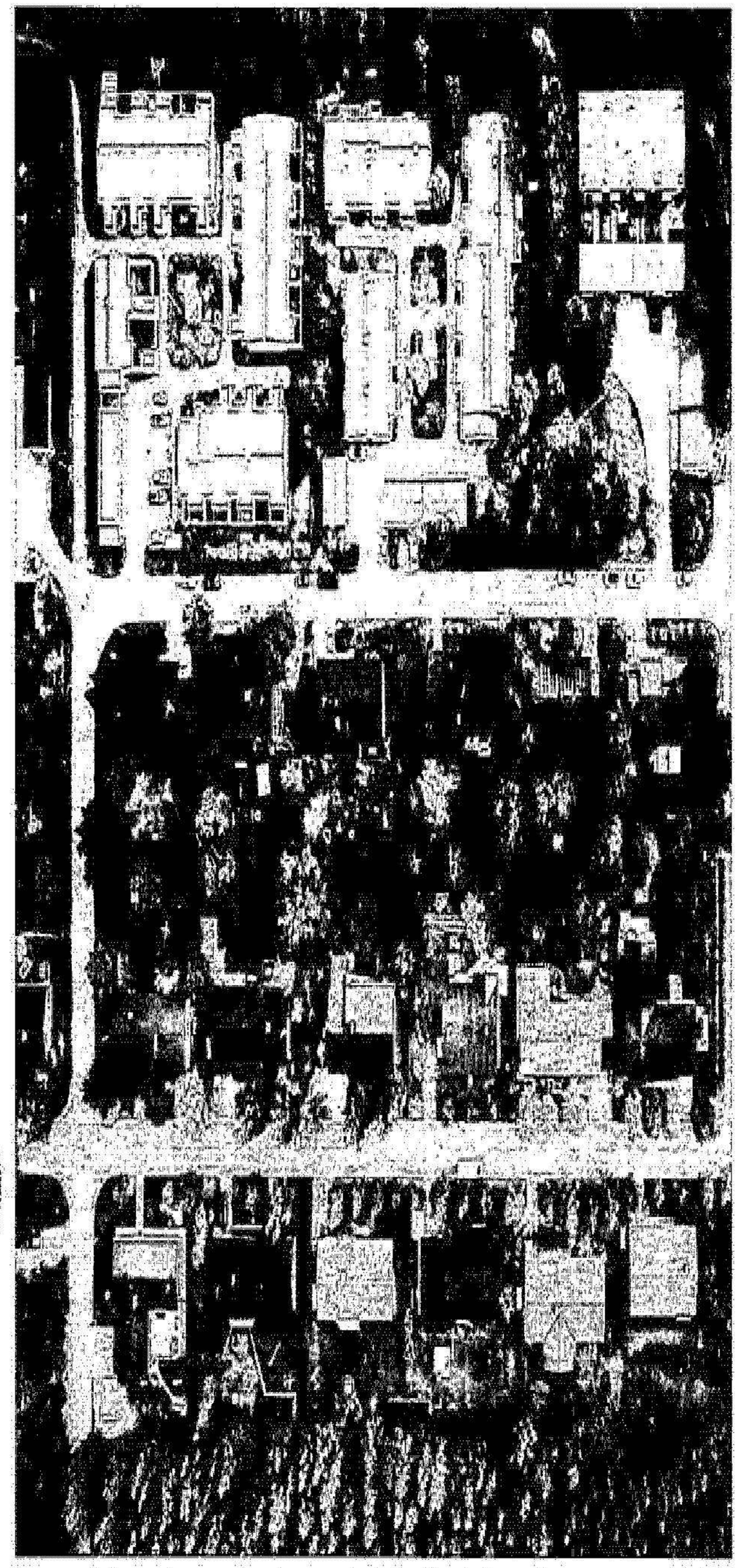
Även om antalet nybyggnationsprojekt är begränsat, har vi satt upp mål för att ersätta och förbättra den biologiska mångfalden, vilken motsvarar den gröna eller obebyggda mark som påverkas. Utöver regelefterlevnad ser vi biologisk mångfald som sammankopplad med begränsning av klimatförändringar, anpassning, minskad värmestress och en bättre livsmiljö för våra kunder. Därför ser vi initiativ för biologisk mångfald som en möjlighet att bekämpa klimatförändringar och öka motståndskraften hos våra befintliga byggnader och miljöer.

Förutom specifika ekosystemtjänster och åtgärder för bevarande av biologisk mångfald på projektsiter, inser vi vilken inverkan våra material- och produktval har på den biologiska mångfalden. När det är möjligt prioriterar vi certifierade, hållbart producerade eller återvunna material fria från farliga komponenter och vi kommer att fortsätta att arbeta proaktivt med dessa frågor när det gäller vår leverantörskedja.

Våra riktlinjer för ekosystem och biologisk mångfald styr våra projekt och säkerställer ett standardiserat tillvägagångssätt på olika siter. I Sverige prioriteras gröna tak vid nybyggnation och planer pågår för ett orangeri, växthus och innergårdar för att främja biologisk mångfald och lokalsamhällets välbefinnande. På liknande sätt, i Tjeckien, Tyskland och Danmark, förbättras den biologiska mångfalden på utvalda hustak genom initiativ som gröna tak, sedumtak, plantering av vilda blommor och bikupor. I Nederländerna har ett program med krav för gemensamma trädgårdar skapats för att öka den biologiska mångfalden och tillhandahålla ett grönt och tillgängligt utrymme för kunderna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E8AC7A6528F9E0

2024071506765



Särskida initiativ

- Samarbete med Lifeterra för ytterligare initiativ för biologisk mångfald.
- Informerade våra kunder om vikten av biologisk mångfald.
- Arrangerade evenemang kring dagen för biologisk mångfald för att öka medvetenheten.
- Genomförde sårbarhetsbedömningar (CRVA) på fastighetsnivå.
- Fastigheter som anses sårbara kommer att ha anpassningsplaner på plats senast 2024.

Måluppföljning och utvärdering

Vårt engagemang för biologisk mångfald förstärks ytterligare med upprättandet av mål:

Alla nybyggnationer och större projekt måste utvärdera ekosystemtjänster, vilket säkerställer rekreation av minst samma mängd tjänster, om inte mer.

Under 2023 slutförde vi totalt tio nybyggnadsprojekt i Sverige, baserat på olika upplåtandestrategier, inklusive egenutveckling, forward funding och nyckelfärdiga projekt. Innan byggnationen påbörjades genomfördes omfattande undersökningar för att bedöma det befintliga tillståndet för biologisk mångfald samt ekosystemtjänster på platserna. Åtta av dessa platser hade en historia av industriell användning, förorenad jord eller lägre grad av biologisk mångfald. I dessa fall bidrog vi till en förhöjd biologisk mångfald, efter att byggnaden uppförts. Denna förbättring avsåg bland annat anläggning av lummiga trädgårdar med ett varierat utbud av träd och rabatter. Planering av dagvattenhantering gavs extra utrymme, med fokus på att förbättra motståndskraften mot skyfall.

I två av de tio utvecklade områdena hade vi utmaningar med att återställa den ursprungliga biologiska mångfalden vid färdigställandet av fastigheterna. Dessa tomter, som tidigare användes för jordbruk eller ängar med en mångfald av växter och träd, rymmer nu bostäder, garage och trottoarer. Begränsande insatser har genomförts, såsom att införa ny vegetation på innergårdar och omgivande områden, samt införliva gröna taklösningar. Det är dock viktigt att konstatera att de kompenserande insatserna inte helt har matchat nivån på ekosystemtjänster som fanns före byggnationen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841SD6C54B4B9E5AC7A5638FGE0

20240715106766

Avfall

306-3 Genererat avfall

Policys

- Sustainability Policy
- Circularity Roadmap (under utveckling)
- Circularity Roadmap (under utveckling)

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Under det senaste århundradet har det skett en betydande ökning av användandet av jungfruliga råvaror. Genom att främja återbruk och materialåtervinning kan man bevara naturresurser och skydda miljön. Inom vår organisation uppstår avfall vid nybyggnation, ombyggnad, renoveringsprojekt och fastighetsförvaltning. Heimstaden kan ha en positiv inverkan på miljön genom att implementera vår nya cirkulära färdplan för att säkra och öka återbruk av material från byggarbetsplatser, våra kunder och våra kontor. Genom att minska vårt avfall generellt och förbättra återvinningsgraden kan vi minska våra utsläpp och kostnader.

Vidtagna åtgärder

Heimstaden arbetar aktivt för att minska det avfall som produceras i våra projekt och för att öka mängden avfall som hanteras som en resurs.

Genom kundundersökningar vet vi att återvinning och avfallshantering är ett viktigt ämne även för våra kunder, vilket ger oss ännu en anledning att ytterligare adressera denna fråga. Som ett nästa steg i vårt pågående arbete inom cirkulantet har vi genomfört åtgärder för att förbättre datakvaliteten och kundnöjdheten.

Vi har utvecklat en process för att prioritera åtgärder och aktiviteter för var och en av våra tre avfallsströmmar:

- Nybyggnation och renovering
- Kunders avfall
- Kontor och egen verksamhet

Vi har stort fokus på att förbättra dataillgänglighet och kvalitet avseende avfall.

Heimstaden har implementerat policys, manualer och åtgärder som alla följer samma strategi som avfallshierarkin[1] med stort fokus på att förbättra förebyggandet av avfall för att möjliggöra omställningen till en cirkulär ekonomi.

Implementering av avfallskrav i linje med EU-taxonomin pågår i våra utvecklingsprojekt i alla länder, med fokus på att minska mängden restavfall och säkerställa noggrann rapportering.

Nybyggnation och Renovering

Vårt fortsatta arbete kommer att säkerställa att Heimstaden aktivt arbetar med återanvändning, återvinning och materialåtervinning av avfall som genereras under våra bygg- och renoveringsprojekt. För att lyckas med detta, ställer vi i Sverige krav på våra entreprenörer för nyproduktion att minst 70% av bygg-

[1] Avfallshierarkin, [link]

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415DGC54B48B9E5AC7A6638F8E0

2024071506767

och rivningsavfallet ska gå till återbruk eller materialåtervinning. I övriga länder uppfylls samma kriterier för de projekt som är linjerade med EU taxonomin 7.2 - Renovering av byggnader.

Vi kräver även att våra svenska entreprenörer tillhandahåller livscykelanalyser (LCA) för att utvärdera innehållet och mängden inköpt material samt avfallshanteringsplaner som beskriver processer samt andra relevanta upplysningar, med syfte att minska avfallet.

Under 2024 kommer vi att implementera dessa krav i samtliga tillämpliga avtal för byggprojekt och större renoveringsprojekt.

Nybyggnation och Renovering

Vi arbetar proaktivt för att engagera våra kunder i att minska deras avfall. Det gör vi genom informationskampanjer i olika kanaler, såsom nyhetsbrev och sociala medier, med syfte att öka kunskapen om hållbarhetsfördelarna med återvinning och återbruk. Ett annat fokus är att säkerställa säkra och lättillgängliga återvinningsmöjligheter i våra fastigheter och anläggningar.

Nybyggnation och Renovering

Heimstadens egen verksamhet genererar inte några större mängder avfall. Men vi kan fortfarande förhindra uppkomsten av avfall på våra kontor genom att tillhandahålla avfallsriktlinjer till alla anställda och se till att det finns lämpliga återvinningsmöjligheter på kontoren. Under 2023 har samtliga medarbetare som är involverade i inköp fått en introduktion i våra nya inköpsriktlinjer (Procurement and Purchasing Guidelines) som även inkluderar avfallshantering.

GRI 306-3 Genererat avfall (koncernomfattande)

	2022	2021	2020
Avfallets totala vikt genererat av kundernas I ton	144 787	109 741	99 171

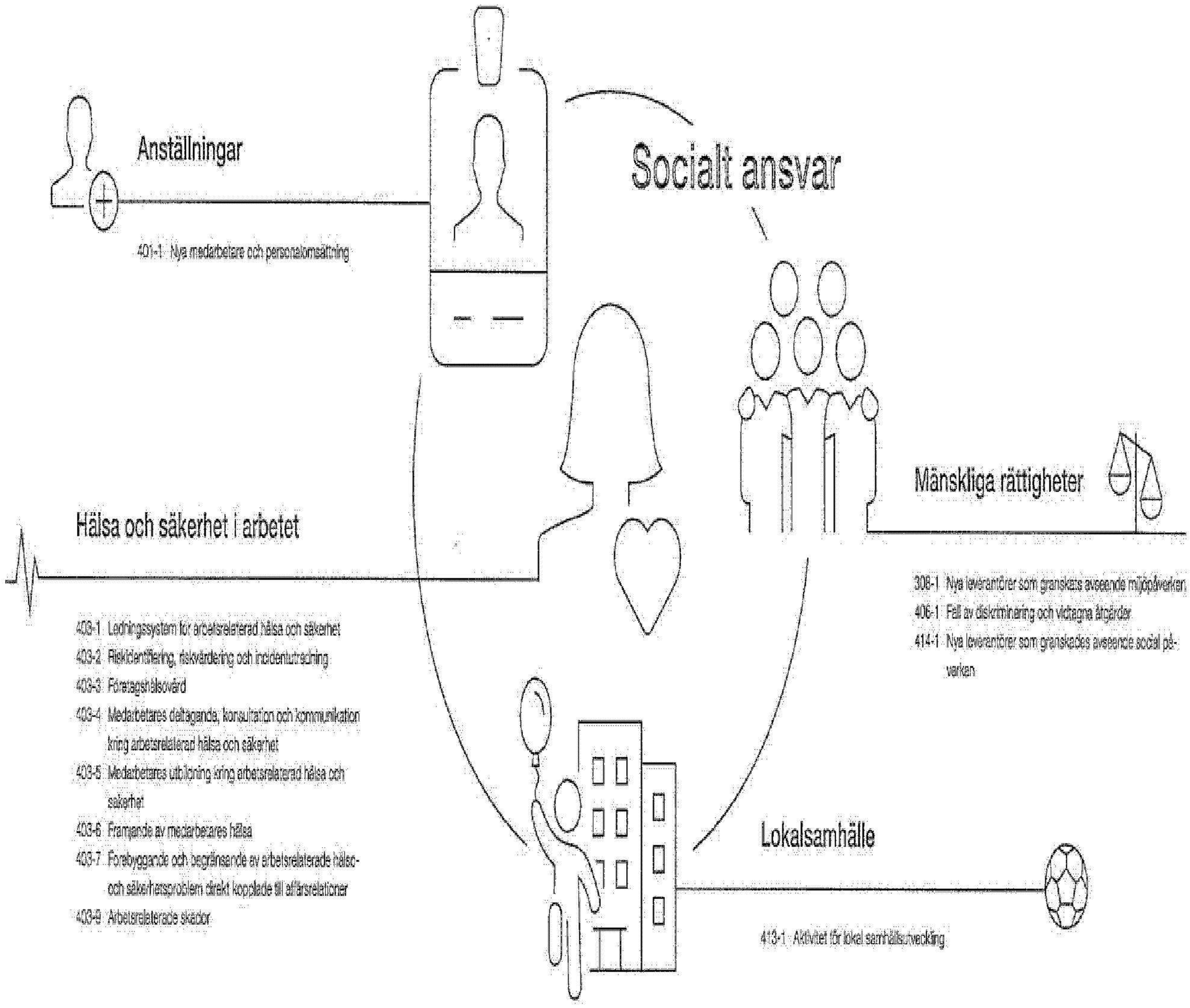
Vikten för våra kunders avfallet beräknas utifrån antalet kunder, vilket förklarar ökningen av avfall eftersom vi årligen förvärvar nya fastigheter samt en stor portfölj i december 2021. Avfall som genereras av entreprenörer i ny- och ombyggnation är inte inkluderat, eftersom vi ännu inte har tillräckliga uppgifter. De senast tillgängliga uppgifterna är för 2022.

Måluppföljning och utvärdering

Vår data gällande avfall är i hög grad baserade på antaganden och schablonvärden, vilket gör det utmanande att analysera vår påverkan och prioritera åtgärder. Vår ambition är att samla in data i slutet av utvecklingsprojekt och i framtiden ha fler mätpunkter och tröskelvärden för avfallshantering i våra utvecklingsprojekt. Insamlingen av data för avfall skiljer sig från land till land där vi är verksamma, och i vissa länder har kommunen det fulla ansvaret för kundernas avfall. Vi är aktivt engagerade i att förbättra våra återvinningsstationer och uppmuntra Heimstadens kunder att minimera och sortera sitt avfall. Att dela erfarenheter och bästa praxis inom och mellan länder är en avgörande del av våra pågående ansträngningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B5E5AC7A6638F6E0

2024071506768



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
C2BA84150C54B4B6E5AC7A6636F6E0

2024071506769

Anställningar

401-1 Nya medarbetare och personalomsättning

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Heimstaden Bostad vill erbjuda en omtänksam arbetsplats med utveckling och välbefinnande för våra arbetare som främjar ett starkt engagemang. Vi tror att detta är nyckeln till att vara en attraktiv arbetsgivare som kan attrahera, utveckla och behålla talangfulla medarbetare.

Hög personalomsättning medför höga kostnader i form av förlorad erfarenhet och kompetens samt investeringar i nyrekrytering och utbildning.

Vi har också medarbetare som inte är anställda. Under 2022 hade vi 110 icke-anställda medarbetare och under 2023 minskade denna siffra till 75. Våra icke-anställda medarbetare kontrakteras vanligen för en tidsbegränsad anställning med månads- eller timersättning. Dessa tjänster är spridda på flera olika avdelningar. Inom vår fastighetsförvaltning tenderar antalet öka under sommarperioden, medan behovet för tillfälliga anställningar inom stabsfunktioner uppstår mer ad hoc under året.

Vidtagna åtgärder

People & Culture-funktionen ansvarar för att utveckla policys som hanterar Heimstadens relationer med våra medarbetare, liksom med personer som är intresserade av att börja arbeta hos oss. Dessa policys revideras årligen för att säkerställa att vi lever upp till aktuella lagkrav. Chefer och medarbetare är gemensamt ansvariga att främja och följa dessa.

Varje område har nyckeltal (KPIer) som vi följer upp kvartalsvis för att löpande utvärdera hur väl vi lever upp till våra mål. Under 2023 har omorganisationer för ökad organisations- och kostnadseffektivitet samt privatiseringsprojekt, lett till en ökning av ofrivillig personalomsättning på grund av överflödighet. I sådana turbulenta tider är det av största vikt att vi bibehåller vårt fokus på kultur och värderingar i alla interaktioner.

Vi fokuserar på att minska personalomsättningen och därmed de medföljande kostnaderna för rekrytering och återuppbyggande av förlorad kompetens och erfarenhet. Vi följer KPIer för total och frivillig personalomsättning, vilken är 15,37% respektive 17,22%. Vårt mål är att hålla den frivilliga personalomsättningen under 15% och för att nå detta mål följer vi noggrant avdelningar som upplever ovanligt hög personalomsättning. Om det till exempel på någon avdelning är många uppsägningar på grund av prestation kan det tyda på att vi behöver förbättra våra rekryteringsprocesser, utbildningar, eller arbeta med ledarskapet. Vi följer också upp avdelningar med hög andel icke-anställda medarbetare och överväger möjligheten till interna rekryteringar i stället. Vår People & Culture-funktion ansvarar för analys och formulering av dessa åtgärdsplaner. Personalomsättning är ett viktigt nyckeltal som följs noga av

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

20240715067770

vår koncernledning för att säkerställa att vi lever upp till våra värderingar och att erbjuda en omtänksam arbetsplats. Det är också ett viktigt nyckeltal för investerare och vår styrelse.

Möjligheten till utveckling samt att få växa in i nya roller på arbetsplatsen är viktig för både oss som bolag och för dagens talanger. Genom att möta våra medarbetares förväntningar inom området, minskar vi också risken för hög personalomsättning. Under 2023 har vi genomfört en betydande uppdatering av vår läroplattform, där vi infört enklare navigering till läromaterial samt nya utbildningsmöjligheter för olika anställningskategorier. Vi har även introducerat digitala jobbsökarkurser för att stötta anställda som är intresserade av interna karriärmöjligheter. Medarbetare som valt lämna under året med anledning av övertalighet där vi inte kunnat erbjuda nya positioner, har fått stöd i form av kurser för hur man söker och finner ny anställning, samt erbjudits coachning från våra P&C Business Partners och rekryterare. Under 2023 har vi även fullt ut implementerat Mercers ramverk med syfte att säkerställa lika lön för lika arbete och utveckling för alla våra medarbetare. Med hjälp av ramverket kan vi presentera både vertikala och horisontella karriärvägar för våra medarbetare. Det hjälper oss också att kontinuerligt ha aktuell benchmark mot marknadslöner samt vara ett stöd i analys av löneskillnader, så att vi proaktivt kan adressera eventuella skillnader och upprätthålla vårt åtagande om rättvis ersättning och karriärutvecklingsmöjligheter för alla medarbetare.

Under 2023 har våra 1 959 medarbetare genomfört nästan 9 275 digitala och fysiska kurser. Under 2023 hade vi 80 licenser för Linkedin Learning som ger tillgång till 6 000 kurser inom olika ämnen. Vi har också framgångsrikt fortsatt våra ledarskapsprogram New@Leading och Leading@Heimstaden genom att kombinera digitalt och fysiskt lärande. Dessutom har vi lanserat två nya koncept för att stödja våra ledare. Under tredje kvartalet lanserade vi ett nyhetsbrev, Spotlight, där vi efter varje kvartalsrapport tar upp ett aktuellt ledarskapsämne och delar både externt och internt kunskap, samt enkla verktyg och övningar som våra ledare kan använda i vardagen med sina team. Sedan starten av nyhetsbrevet har vi haft två teman; "Motståndskraft" och "Varför svåra samtal inte alls är svåra". Under året utvecklade vi också en verktygslåda för ledare där vi har samlat verktyg, lärdomar och stöd för ledarskap i olika situationer. Vi har fortsatt med vårt koncept Leadership on the Go med fokus på ämnen som medarbetarutveckling, strategisk personalplanering och löneprocess.

Lön/Ersättning

Syftet med Heimstadens ersättningspolicy är att ge riktlinjer för hur vi arbetar med ersättningar, förmåner och bonusar. Den säkerställer att ersättningen är rättvis, principerna transparenta och att det inte uppstår oförklarliga skillnader inom eller mellan avdelningar. Anställda ska kunna förstå grunden för hur lönen sätts och därmed kunna påverka sin lönenivå genom att förbättra arbetsprestationen, höja kompetensen och ta ett större ansvar på arbetsplatsen. Detta arbete har underlättats och förbättrats avsevärt tack vare införandet av Mercers ramverk. Under 2023 tog vi också beslutet att harmonisera löneöversiktsprocessen och implementeringen till 1 juni i hela koncernen, för de marknader där det är möjligt att flytta löneöversiktsdatum. Övergången kommer att ske under 2024 och 2025 och i enlighet med lokala regler.

Principer

1. Belöning för prestation och värderingar: Ersättning är ett sätt att belöna prestation och förstärka vår önskade kultur och värderingar
2. Bestämmande faktorer för ersättning: Fyra faktorer avgör ersättningen: marknadslön, individuell erfarenhet och kompetens, prestation och resultat, samt våra värderingar
3. Stödja affärsstrategin: Våra riktlinjer för ersättning är utformade för att locka individer som har en positiv påverkan och beröna motiverade medarbetare som bidrar till våra strategiska mål
4. En del av ett omfattande paket: Ersättning utgör en del av vårt totala anställningspaket, som inkluderar möjligheter till personlig utveckling och balans mellan arbete och privatliv, vilket bidrar till medarbetarnas välbefinnande
5. Olika komponenter: Ersättningspaketet består av en eller flera delar beroende på medarbetarens roll, såsom grundlön, kort- och långsiktiga incitament, pension, försäkringar och andra förmåner
6. Konkurrenskraftig ersättning: Vi erbjuder konkurrenskraftiga villkor på våra lokala marknader
7. Bonusprogram: Vissa befattningar kan vara berättigade till kort- eller långsiktiga bonusprogram
8. Jämställdhet och jämlikhet: Vi genomför en årlig löneöversikt för att identifiera könsbaserade skillnader eller andra ojämlikheter. Anställda får ersättning under föräldraledighet enligt lokal lagstiftning
9. Lönejusteringar: Förändring i roll eller arbetsuppgifter leder inte automatiskt till lönejusteringar. Justeringar sker endast under den årliga lönerevisionen, vanligtvis vid befordran eller vid betydande förändringar i arbetsinnehåll och ansvar
10. Årlig analys av könsbaserade löneskillnader: Vi genomförbenchmarking av könsbaserade löneskillnader i alla länder där vi bedriver verksamhet
11. Löne revisioner och befordringar: En löneökning (eller löne-sänkning vid degradering) kan göras utanför den årliga lönerevisionen endast vid en befordran eller annan betydande permanent ökning eller minskning av arbetsinnehåll och ansvar. Detta görs alltid i samråd med ansvarig chef och People & Culture-funktionen med slutligt godkännande av chefens chef. När en anställd återvänder från ledighet eller studier som varat längre än ett år bör en löneöversyn genomföras som beaktar eventuella förändringar som kan ha inträffat under frånvaron
12. Behörighet: Alla anställda är berättigade till en grundlön. Utöver det finns långsiktiga incitament i form av diskretionära bonusar för koncernledningen, landschefer och andra positioner som identifierats som kritiska för bolaget. Vissa ledande befattningar är berättigade till aktieprogram. Vi har även kortsiktiga incitament i form av årliga diskretionära bonusar eller provisioner. De förstnämnda används främst för roller i landsledning eller för affärskritiska positioner. Provision används främst i vår uthyrningsavdelning. I vissa fall kan även en årlig diskretionär bonus beviljas alla medarbetare
13. Vi har implementerat ett klimatrelaterat incitamentsprogram för C-nivå- och landschefer för hantering av klimatrelaterade frågor samt måluppfyllelse baserat på CO_2e-utsläpp och årlig minskning av inköpt energi. Incitamentprogrammet inkluderar också sociala aspekter, som medarbetarnöjdhet and kundnöjdhet

Roller och ansvar i den årliga lönerevisionen

CEO/COO

- Övervakar och granskar årligen Heimstadens riktlinjer för ersättning för att anpassa dem till affärsmål och strategi
- Godkänner det slutliga ersättningsramverket

Landschef

- Slutför och granskar årligen att landet är i linje med Heimstadens riktlinjer för ersättning för att anpassa dem till affärsmål och strategi
- Godkänner den årliga lokala lönerevisionen

People & Culture

- Utför extern konkurrensanalys
- Utför analys av könsbaserade löneskillnader
- Leder och samordnar löneprocessen
- Initierar lönerevisionen i vårt HRM system
- Stödjer och informerar chefer i samband med löneprocessen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841GD6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150677l

- Distribuerar löneunderlag, översikt och kartläggning
- Vidtar åtgärder för att utvecklas och förbättra verksamhetens lönesättning
- Informerar och uppdaterar leverantörer av löner och pensioner om ersättningar

Chef

- Säkerställer att lönerna sätts i enlighet med lönepolicyn, den lokala strukturen och att de överensstämmer med befintliga avtal och den lokala affärsplanen (inom godkänd budget).
- Säkerställer att anställda är medvetna om innehållet i lönepolicyn
- Godkänner lön enligt lönesprincipen
- Sätter mål och följer upp genom utvecklingssamtal (Reflect & Act) med medarbetarna
- Motiverar och informerar medarbetarna genom enskilda lönesamtal/brev

Anställd

- Utvecklar sin prestation och bidrar därmed till sin löneutveckling och till att bolaget når sina övergripande affärsmål

Arbetsgivare om omfattas av kollektivavtal

Heimstaden verkar på flera marknader med olika praxis när det gäller kollektivavtal. Vi har kollektivavtal inom våra förvaltningsorganisationer i Nederländerna, Sverige, och delvis i Danmark och Norge, vilket täcker 68,4% av våra medarbetare.

Måluppföljning och utvärdering

Vår medarbetarundersökning skickas ut varje månad i alla länder. Där vi ser problemområden kan vi ingripa och inleda en anonym dialog med medarbetaren, eller så kontaktar vi chefen för uppföljning. Varje chef kan initiera åtgärder direkt från verktyget samt få vägledning om vilka åtgärder som ska vidtas. Under 2023 introducerade vi ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar. Undersökningen skickas ut varje månad via en digital plattform, e-post och lokala kiosker för att säkerställa att vi når alla medarbetare. Under första året har vi uppnått en genomsnittlig svarsfrekvens på 76%.

Undersökningen består varje månad av cirka 16 frågor inom följande områden:

- Engagemang
- Mångfald och inkludering
- Hälsa och välbefinnande
- Hållbarhet

Svaren som ges på enkätfrågorna är konfidentiella och feedback kan lämnas anonymt. Det innebär att varken kollegor, chefer eller någon annan inom organisationen kan identifiera vilken person som har gett ett specifikt svar eller feedback. I små team aggregeras svaren så att det inte är möjligt att identifiera enskilda personer. Resultaten sammanfattas och övervakas varje månad. Enskilt resultat för en avdelning kan endast ses av chef under förutsättning att den har mer än fyra svarande medarbetare. Ansvariga för vårt verktyg för medarbetarundersökningar, inom People & Culture-funktionen, samt systemadministratörer på koncernnivå kan se resultat för hela den organisation de har ansvar för att stödja. Via verktyget har vi tillgång till en detaljerad kontrollpanel där vi kan utforska data, identifiera trender och föreslagna fokusområden med utbildningar och åtgärder för att utveckla dessa områden. Resultaten delas med organisationen och styrelsen under kvartalsvisa genomgångar.

Årets resultat baseras på åtta månaders data då vi implementerade vårt nya verktyg för medarbetarundersökningar i maj. I vårt tidigare verktyg satte vi mål i form av en specifik siffra och jämförde primärt hur vi själva utvecklades. Det nya verktyget har en betydligt större kundbas och vi kan här jämföra med andra användare genom att se var vi ligger på skalan lägsta 5

Medarbetarundersökning (koncernomfattande)[1]

	2023
Engagemang	7,7
Mångfald & Inkludering	8,6
Hälsa & Välbefinnande	8,0

[1] *Vårt mål är att vara bland topp 25%. Engagemang 8,2, Mångfald & Inkludering 8,5, Hälsa & Välbefinnande 8,2).*

Sedan vårt nya verktyg för medarbetarundersökningar lyser oss med bättre internationell benchmarkdata har vi gått från att mäta våra framsteg i förhållande till oss själva till att mäta mot ett externt benchmark. Vi satte en hög ambitionsnivå, att vara bland de bäst presterande 25 % av alla användare av verktyget. Efter att ha nått målet inom ett område av tre ser vi att det borde vara möjligt att nå detta för alla områden över tid, och vi har beslutat att behålla detta till 2024.

All information som avser anställda avser anställda i Heimstaden AB och Heimstaden Bostad AB.
Efter lanseringen av vårt verktyg för medarbetarundersökningar kan vi se att svarsfrekvensen ökade. Aggregerad svarsfrekvens var under 2023 93% (denna inkluderar alla som svarat minst en gång på undersökningen) och 76% i genomsnitt. Möjliga orsaker är att verktyget finns tillgängligt via flera kanaler (Teams, Kiosk-lösning) och därmed når ut till flera anställda.

En viktig lärdom är svårigheten att hålla medarbetare motiverade att svara på liknande frågor som de får upprepade gånger och därmed ha en hög svarsfrekvens över tid. Vi arbetar med detta genom att i flera forum poängtera vikten av att vi har så många svar som möjligt och att detta är ett område som noga följs och prioriteras av såväl styrelse, koncern- och landsledning.

Under 2023 har vi haft en fortsatt tuff situation med ökade kostnader, neddragning av personal med anledning av såväl omorganisation som digitalisering av våra processer och på vissa marknader negativ mediebevakning vilket påverkat primärt vårt resultat inom Engagemang.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB415D6C54B4BB9E5AC7A6638F6E0

2024071506772

till högsta 5 procenten. Vårt mål 2023 var att ligga topp 25% av alla användare globalt inom samtliga tre områden. I år beslutade vi också att även om vi fortsatt mäter eNPS inte rapporterar den önskade eNPS-poängen, eftersom vi har upptäckt att våra medarbetare tolkar frågan väldigt olika och vi kan därför inte dra pålitliga slutsatser från datan.

Utmaningen med att introducera detta verktyg på nya marknader är att skapa förtroende för den fullständiga anonymiteten i verktyget samt att etablera en rutin med månatlig återkoppling till teamen. När förtroendet väl är upprättat är det inte ovanligt att se sjunkande resultat under det första året, då medarbetare som tidigare inte haft möjlighet att uttrycka eventuellt missnöje använder medarbetarundersökningen för att göra det.

För ytterligare data om anställda, inklusive personalomsättning, hänvisas till tabellavsnittet på sidorna 179 och 184–185.

Mångfald i styrande organ och bland anställda

Mångfald, inkludering och rättvisa är centrala för Heimstadens framgång. Det är viktiga frågor som också leder till bättre beslut om vi kan ta tillvara på olika perspektiv som speglar de samhällen där vi verkar. Mångfald omfattar mer än kön, t.ex. etnicitet, neurodiversitet, sexuell läggning, ålder, funktionshinder etc. Eftersom vi inte kan mäta alla former av mångfald på grund av lagstiftning, har vi målsatt det vi kan mäta – kön – samtidigt som vi är medvetna om att inte alla anställda identifierar sig som man eller kvinna. Vårt mål är att ha en 50/50 könsfördelning i alla våra funktioner och koncernledning. Det är en utmaning att vissa funktioner av olika anledningar inte ses som lika attraktiva av män och kvinnor. Vi adresserar detta genom att fokusera på att hitta kandidater från det underrepresenterade könet till positioner i dessa funktioner, t ex genom att lyfta fram vikten av mångfald i våra utbildningar och kommunikation och genom att utveckla våra interna kandidater till att ta ledande befattningar. I styrelsen har vi 0% kvinnlig representation och i koncernledningen 29%. Under året har vi rekryterat kvinnor till chefsnivån strax under koncernledningen för att säkerställa framtida succession och förbättra könsfördelningen. Jämfört med 2022 har antalet manliga anställda ökat något. Detta beror delvis på omorganisation samt neddragning av traditionellt kvinnodominerade funktioner som administration, uthyrning och outsourcing av avdelningar som städning. För att vända denna utveckling under 2024 kommer vi fokusera på att inom rekrytering och interna förflyttningar säkerställa att vi har både manliga och kvinnliga kandidater till dessa positioner.

> Att fokusera på lika lön för lika arbete har haft en positiv effekt på utvecklingen av det ojusterade lönegapet mellan könen under 2023. Detta visar vikten av att ytterligare öka våra insatser inom detta område.

GRI 405-1 Mångfald i styrorgan och bland medarbetare

	2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Könsfördelning Styrelse	25%	75%	25 %	75 %	25 %	75 %
Könsfördelning Koncernledning[1]	29%	71%	29%	71%	21%	79%
Könsfördelning lokala ledningsgrupper[2]	38%	62%	40%	60%	37%	63%
Könsfördelning alla chefer	35%	65%	35%	65%	37%	63%
Könsfördelning alla medarbetare	40%	60%	41%	59%	44%	56%

1 Mål 50-50, inklusive VD
2 Inklusive landschef

GRI 2-21 Årlig total ersättningsgrad

Årlig total ersättningsgrad	2023	2022	2021
Förhållandet mellan den årliga totala ersättningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för årlig total ersättning för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)[1]	31,33	12,97	9,95
Förhållandet mellan den procentuella ersättningsökningen för organisationens högst betalda individ och medianvärdet för den procentuella ersättningsökningen för alla anställda (exklusive den högst betalda individen)[2]	-8%	Ej tillgänglig sedan den högst betalda ej fick någon ersättningsökning	Ej tillgänglig
Ojusterade lönegapet mellan män och kvinnor[3]	84,7%	82,4%	86,6%

1 Beräknat från den månatliga grundlönen på helid. Beräknat från den månatliga grundlönen på helid, 2023 inkluderade vi för första gången bonus och engångsbetalningar i beräkningarna, medan vi 2021 och 2022 inte hade lika bra datakvalitet på ämnet. Detta gör inte bara att åren inte är jämförbara, utan det förlorar också tävlingen av siffran som avser 2023.
2 Beräknat från grundförmånslönen (årligt proportionell, bonusar och engångsbetalningar inkluderade. År 2023 var ersättningen för den högst betalda individen 40,63% lägre än 2022. Tidigare års höga belopp berodde på bonusutbetalningar.
3 Beräknat från den fasta månadslönen (annualiserad) på helid. Övertidsersättning eller bonus ingår inte. Inkluderar endast tillsvidareanställda och visstidsanställda.

I datat har vi inkluderat anställda som var anställda den 2023-12-31. Anställda som avslutades under året ingår inte. Anställningstyper som ingår är tillsvidareanställda och visstidsanställda.

Den ingående lönen omfattar de komponenter som ingår i grundlönen. Lönerna beräknas till heltidslöner. Det innebär att anställda som arbetar deltid har fått sina löner ökade till en heltidslön.

Könsbaserade löneskillnader

Vår ojusterade könsbaserade löneskillnad för räkenskapsåret 2023 var 84,7%, vilket visar att den genomsnittliga kvinnliga grundlönen i genomsnitt är 15,3% lägre än männens. På Heimstaden arbetar vi kontinuerligt för att minska denna skillnad genom att implementera riktlinjer i vårt löne- och belöningssystem samt genom implementeringen av Mercers ramverk.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C548438B9E5AC7A9638F6E0

2024071506773

Hälsa och Säkerhet i Arbetet

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning
403-3 Företagshälsovård
403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet
403-6 Främjande av medarbetares hälsa
403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer
403-9 Arbetsrelaterade skador

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Välbefinnande, hälsa och säkerhet för våra medarbetare samt anställda hos våra entreprenörer, är ett område som är av yttersta vikt för oss. Detta är också ett område av intresse för övriga intressenter som investerare och banker. Dålig mående kan leda till sänkt produktivitet och ökade kostnader för sjukfrånvaro. För våra medarbetare i förvaltningen finns risk för fysiska skador och psykosociala risker såsom hot och trakasserier. De huvudsakliga riskerna för våra kontorsanställda är stress, arbetsbelastning och ergonomi.

I avsnittet Mänskliga rättigheter på sidan 162 kan du läsa mer om hur vi hanterar påverkan på medarbetare och deras mänskliga rättigheter.

Vidtagna åtgärder

Vi arbetar systematiskt med att minska antalet olyckor för att nå vår nollvision, genom regelbunden riskbedömning och månatlig rapportering av olyckor/tillbud. För att stärka våra ansträngningar att övervaka och förbättra välbefinnande, hälsa och säkerhet för våra entreprenörers anställda, har vi under 2023 implementerat en entreprenörsenkät med utvärderingsfrågor kring hur de behandlar sina anställda. Enkäten omfattar anställdas rättigheter samt hälsa och säkerhet. Varje chef ansvarar för sin avdelnings hälsa och säkerhet.

För att leva upp till EU:s Visselblåsardirektiv har vi implementerat en säker digital plattform som hanteras av en neutral tredje part för rapportering av visselblåsarfall. Detta säkerställer fullständig anonymitet och minimerar risken för repressalier. Vem som helst kan konfidentiellt rapportera fall av diskriminering, trakasserier, korruption eller andra överträdelser av våra värderingar och policys samt lagar och förordningar (för mer information, se avsnittet om Mänskliga Rättigheter på sida 164).

Att fokusera på lika lön för lika arbete har haft en positiv effekt på utvecklingen av det ojusterade lönegapet mellan könen under 2023. Detta visar vikten av att ytterligare öka våra insatser inom detta område.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B9E5AC7A6638F9E0

202407150677 4

GRI-upplysningar gällande hälsa och säkerhet i arbetet

403-1 Ledningssystem för arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	Heimstadens tillbuds- och olycksrapportering görs på en gemensam plattform där vi månadsvis följer upp alla rapporterade tillbud, vidtagna åtgärder och ansvar för dessa åtgärder. Rapporten skickas kvartalsvis till styrelsen. Vi följer lagkrav, till exempel chefsutbildning i arbetsmiljöansvar, riskbedömningar och rapportering av tillbud och olyckor internt och externt. I tillägg rapporteras incidenter även till lokala myndigheter i enlighet med lokala lagkrav. Anställda, tillfälligt anställda, praktikanter och studenter omfattas av vårt hälso- och säkerhetsarbete. Alla medarbetare kan rapportera incidenter, men för att värna integriteten är det endast People & Culture-funktionen som har tillgång till rapporterade olyckor och tillbud. Vi påminner regelbundet chefer om vikten av att rapportera incidenter.
403-2 Riskidentifiering, riskvärdering och incidentutredning	Vi håller arbetsmiljömöten flera gånger per år med representanter för medarbetare och arbetsgivare. Våra riskbedömningar genomförs kvartalsvis och övervakas av vårt Group Governance, Risk, and Compliance team. Alla som utses till våra arbetsmiljökommittéer eller som skyddsombud genomgår en särskild utbildning. Efterfrågan och krav skiljer sig mellan länder och respektive land tar ansvar för att säkerställa att Heimstaden arbetar i linje med nationella regler för arbetssäkerhet och riskförebyggande. Varje landsorganisation är skyldig att rapportera arbetsplatsolyckor och incidenter till lokala myndigheter utöver den interna koncernrapporteringen, genom att använda lokala verktyg och processer. De följs upp månatligen och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Identifierade åtgärder sammanställs i handlingsplaner och delegeras till utsedda personer. Framstegen kontrolleras i uppföljande möte. Förutom incident- och olycksrapporteringsplattformen använder vi även vårt verktyg för medarbetarengagemang för att övervaka den psykosociala arbetsmiljön i samtliga länder. Chefer ska minst kvartalsvis gå igenom sitt teams resultat och diskutera styrkor och förbättringsområden med sina medarbetare. Svaren är anonyma.
403-3 Företagshälsovård	Det finns ingen hälso- och säkerhetskommitté på koncernnivå inom Heimstaden.
403-4 Medarbetares deltagande, konsultation och kommunikation kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	Heimstadens kommunikation med medarbetare gällande hälsa och säkerhet hanteras lokalt genom intranätet och via cheferna. Medarbetarnas möjligheter att delta varierar lokalt och hanteras oftast genom ombud. Vi mäter hälsa och välbefinnande månatligen genom vårt verktyg för medarbetarundersökningar och alla chefer förväntas följa upp sitt teams resultat.
403-5 Medarbetares utbildning kring arbetsrelaterad hälsa och säkerhet	Utbildningen omfattar frågeställningar kring hur man exempelvis arbetar på tak, med elektricitet, hanterar kemikalier, utför tunga lyft samt allmän trygghet och säkerhet. Närmaste chef har ansvar för att bedöma behoven av utbildning bland medarbetare. Utbildningen är obligatorisk för dem som bedöms behöva den i syfte att säkerställa en säker arbetsplats. Hur ofta utbildningen genomförs beror till exempel på kraven på en viss certifiering. Den kan hållas på plats eller webbaserat av interna utbildare. Utbildningen är kostnadsfri för medarbetarna och äger rum på arbetstid. Genomförda utbildningstillfällen loggas och dokumenteras i HRM system, vilket möjliggör automatiska aviseringar t.ex. när ett certifikat går ut och utbildningen behöver göras om. Utbildningseffekten utvärderas inte på koncernnivå.
403-6 Främjande av medarbetares hälsa	De medicinska och hälsofrämjande tjänster som erbjuds varierar lokalt, men företagshälsovård och friskvård är de vanligaste tjänsterna medarbetare har tillgång till. De flesta länder erbjuder även andra friskvårdstjänster som t.ex. psykologstöd.
403-7 Förebyggande och begränsande av arbetsrelaterade hälso- och säkerhetsproblem direkt kopplade till affärsrelationer	Förebyggande av arbetsmiljörelaterade skador görs genom incidentrapportering, utbildning kring hälsa och säkerhet, förmåner för att främja medarbetarnas hälsa, genom fastställande av hälso- och säkerhetskrav i frågeformuläret för leverantörsbedömning samt genom våra Business Partner Principles.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA6415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150677S

Måluppföljning och utvärdering

För att säkerställa hög kvalitet inom hälsa och säkerhet, arbetar vi löpande med att förbättra våra rutiner och informera om arbetsmiljöfrågor. Vårt mål är mindre än 6% total sjukfrånvaro och nollvision för arbetsrelaterade skador. De vanligaste rapporterade olyckorna är fallolyckor, lyftolyckor och huvudskador.

Ett sätt att snabbt identifiera medarbetare i riskzonen, gällande stressrelaterad sjukdom, är att göra regelbundna uppföljningar på kortvarig frånvaro vilket vi gör på alla våra marknader.

Förbättringarna beror delvis på våra ansträningningar att ständigt lyfta fram området. Vår utmaning är att fortsätta förbättra rapporteringen av incidenter för att bli stärka vårt förebyggande arbete.

GRI 403-9 Arbetsrelaterade skador (koncernomfattande)

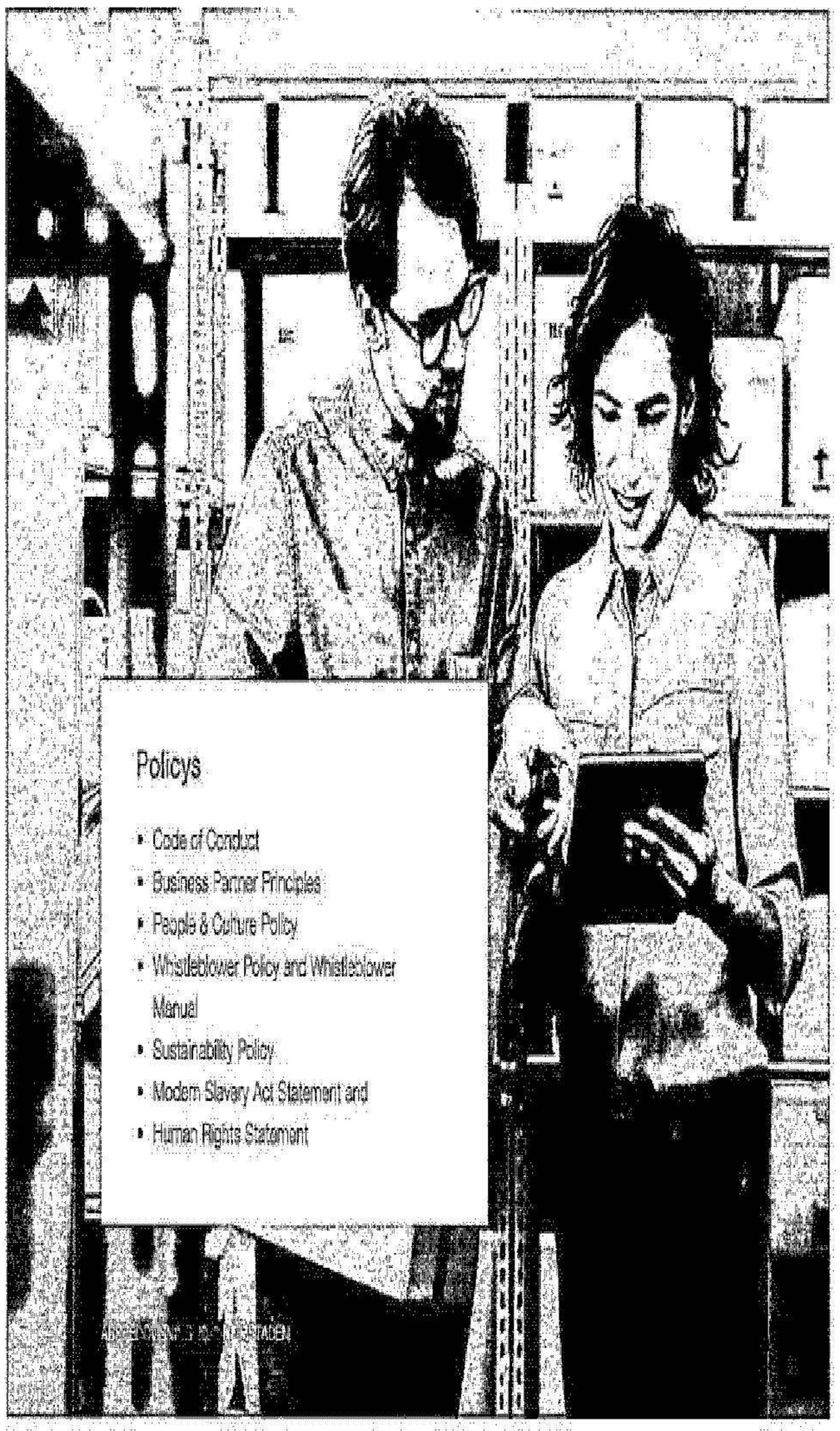
	2023	2022	2021
Dödsolyckor	0	0	0
Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor)	14	18	14
Arbetsrelaterade skador som leder till frånvaro (olyckor) per arbetade timmar	3,2	4,6	4,7
Arbetsrelaterade skador	62	67	23
Arbetsrelaterade skador per arbetade timmar	14	17,1	7,8
Incidenter	35	69	23
Sjukfrånvaro	4,1%	5,7%	6,4%
Antal arbetade timmar	4 424 759	3 908 757	2 955 022
Olycksfallsfrekvens (LTFR)	3,2	4,6	4,7
Frånvaro i dagar	657	505	504
Lost Day Rate (LDR)	29,7	25,9	34,1

Från och med 2023 redovisar vi arbetsskador enligt GRI, uppdelade på mätbara arbetsskador och allvarliga arbetsskador (skador som leder till frånvaro). Båda typerna av skador minskade liksom förhållandet per normalarbetstid. De vanligaste skadorna 2023 var skärskador, fallskador, hot och blåmärken. Vi rapporterar även incidenter som inträffat under 2023. Vi definierar incidenter som situationer som kan leda till en arbetsskada, akut eller öka risken för båda. Vi strävar efter att säkerställa att vi fångar och rapporterar alla skador och incidenter. All information om anställda avser anställda i Heimstaden och Heimstaden Bostad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C544B48B9E5AC7A6638F6E0

2024071506776

Mänskliga rättigheter



GRI 308-1 Nya leverantörer som granskats avseende miljöpåverkan
GRI 406-1 Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder
GRI 414-1 Nya leverantörer som granskades avseende social påverkan

I enlighet med vårt åtagande för FN:s Global Compact arbetar vi enligt de tio principer som rör mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga villkor, miljö och anti-korruption. Principerna grundar sig på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, Rio-deklarationen, samt FN:s konvention mot korruption. Vi följer även FN:s vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter som omfattar säkerställandet av regelbunden due diligence för mänskliga rättigheter inom organisationen och med affärspartners för att minimera risken för brott mot mänskliga rättigheter och/eller delaktighet i sådana.

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Under 2023 deltog vi i FN:s Global Compacts Business and Human Rights Accelerator. Vi analyserade våra mest väsentliga risker inom mänskliga rättigheter, baserat på dialoger med interna och externa intressenter, bästa branschpraxis, medierapporter och expertkunskap. Heimstadens väsentliga risker inom mänskliga rättigheter anges nedan.

Vår främsta risk inom mänskliga rättigheter är kopplad till arbetare i leverantörskedjan, lokalsamhällen och personer som bor nära resursutvinningsområden. För vår bransch har vi identifierat schaktmassor, städtjänster, byggarbetsplatser och byggmaterial som högriskområden. Därför är due diligence i leverantörskedjan en viktig del av vår inköpsprocess.

Vår påverkan på våra anställda är främst kopplad till balans mellan arbete och fritid samt hälsa och säkerhet.

Vår påverkan på våra kunder är kopplad till att säkerställa icke-diskriminering i uthyrningsprocessen, hälsa och säkerhet, samt rätten till säkra bostäder till överkomlig kostnad.

Vidtagna åtgärder

Vi följer OECD:s rekommenderade due diligence-process (Due Diligence Guidance for Responsible Business Conduct) och täcker därmed följande områden:

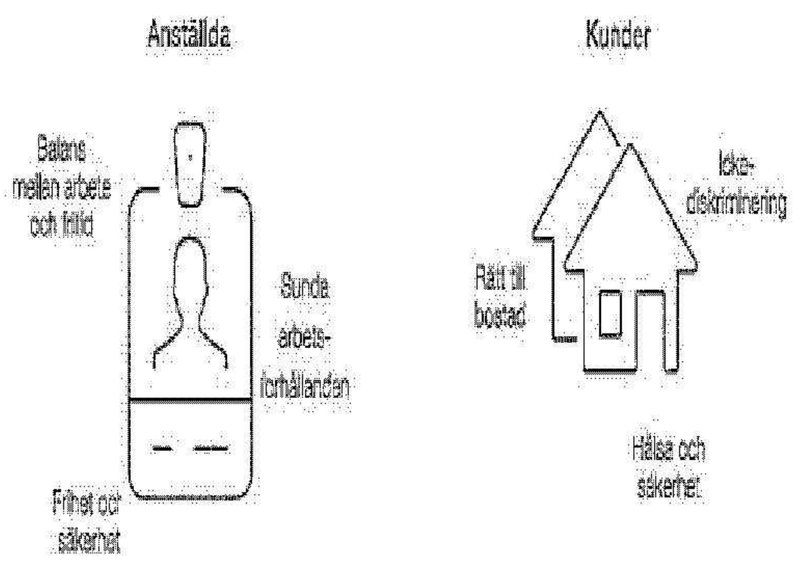
- Ansvarsfulla policys
- Identifiera, bedöma, upphöra, förebygga och mildra påverkan
- Spåra och överveka
- Kommunicera
- Samarbeta/åtgärda

Genom att följa detta ramverk säkerställer vi att vi är redo för EU:s kommande Corporate Sustainability Due Diligence Directive, som ålägger företag att identifiera, avsluta, förebygga, mildra och redovisa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och miljön i bolagets egen verksamhet, dotterbolag och deras värdekedjor. Heimstadens due diligence-process beskrivs nedan och finns även tillgänglig i vårt Human Rights Statement.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B8E5AC7A6638F6E0

2024071506777

Områden relaterade till Mänskliga rättigheter



som är offentligt tillgängligt på Heimstadens Corporate hemsida.

Vi använder egen analys, externa index, avtalsklausuler, våra Business Partner Principles, sanktionsgranskningar och självvärderingsenkäter som huvudsakliga verktyg för att bedöma våra affärspartners. Vi har som mål att 100% av våra kontrakterade affärspartners ska ha undertecknat våra Business Partner Principles, där andelen faktiska undertecknare var 79% under 2023. Procurement-funktionen ansvarar för att implementera våra Business Partner Principles och inköpspolicys i leverantörskedjan.

För våra medarbetare har vi satt som mål att alla ska underteckna vår Uppförandekod och genomgå regelbunden utbildning var 18:e månad. Tillsammans med varje chef är People & Culture-funktionen ansvarig för att säkerställa att alla medarbetare känner till och följer Uppförandekoden, våra koncernpolicys och processer för regelefterlevnad. För aktieägare har vi utvecklat ett ramverk för riskbedömning som inkluderar en landsriskmatris, sanktioner, PEP-granskning och rådgivning från tredje part.

Heimstaden har nolltolerans gällande diskriminering. Vårt arbete med icke-diskriminering utgår från de sju diskrimineringsgrunderna; könsidentitet eller uttryck; etnicitet; religion eller annan tro; funktionshinder; sexuell läggning; och ålder. Under 2023 lanserade vi ett Mångfaldsråd (Diversity Board), bestående av sex anställda från olika delar av bolaget, med syfte att identifiera och föreslå förbättringar för Heimstadens arbete inom mångfald och inkludering.

Både interna och externa intressenter har möjlighet att anonymt rapportera fall av diskriminering, trakasserier, korruption eller överträdelser av våra värderingar och policys. För att hantera dessa fall har vi etablerat en dedikerad visselblåsarkommitté. Vi hanterar visselblåsarfall genom en neutral tredje part på en säker digital plattform, vilket säkerställer anonymitet och förebygger risken för repressalier.

Se avsnittet Anställningar för mer information om hur vi arbetar med anställdas rättigheter. För ytterligare information, se vår Uppförandekod.

Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

Heimstaden är en bostadsfastighetssektor som hyr ut lägenheter i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Tjeckien, Finland, Polen och Storbritannien. I Sverige, Danmark, Tjeckien, Polen, Island och Storbritannien har vi pågående nyproduktion av fastigheter. Därför är de största leverantörerna byggföretag och energileverantörer, varav de flesta finns inom EU. Vi använder oss oftast av totalentreprenad där byggbolaget tar fullt ansvar för de material de tillhandahåller oss, och för sina underleverantörer.

Det har inte skett några betydande förändringar i leverantörsled eller i relationen med leverantörer sedan föregående redovisningsår.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C25A8415D6C54B4B8E5AC7A6638F6E0

2024071506778

Heimstadens köp per land 2022

Verksamhetsland	Gjorda inköp i SEK miljoner	Procent av utgifterna
Sverige	4020,7	46,7%
Danmark	1701,0	21,0%
Nederländerna	839,8	10,4%
Tjeckien	1318,1	16,3%
Norge	215,3	2,7%
Totalt	8094,9	100%

Under 2023 var sex av våra topp-tio leverantörer baserade i Sverige. Dessa 10 leverantörer representerade tillsammans 24 % av våra totala utgifter, enligt data från 2023 i Sverige, Danmark, Norge, Nederländerna och Tjeckien.

Vidtagna åtgärder

- Under 2023 etablerade Heimstaden ett nytt internt leverantörsbedömningssystem. Det omfattar socialt ansvar, mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, hantering av leverantörskedjan, styrning, finansiell integritet och antikorruption. Detta implementeras nu med målet att våra mest strategiska leverantörer ska gå genom systemet under 2024
- Heimstadens Procurement and Purchasing Guidelines ger vägledning till våra inköpare om hur upphandlingar ska genomföras på mest hållbara sätt
- Vi genomför granskningar av sanktionsrisker på 100% av våra affärspartners
- Alla kontrakterade leverantörer måste underteckna våra Business Partner Principles
- Vi använder kontraktsklausuler för att täcka miljö- och mänskliga rättighetsfrågor med våra leverantörer
- Vi använder ett kontraktshanteringssystem för översikt av alla våra leverantörer, avtal och leverantörsbedömningsstatus. Detta säkerställer att vi fortsätter att samarbeta med leverantörer som vi har förtroende för
- Vi har identifierat riskkategorier och risknivåer i den globala leverantörskedjan och vidtar extra åtgärder vid upphandling från dessa länder eller kategorier i form av ytterligare screeningfrågor, dialoger med leverantörer och handlingsplaner för leverantörerna
- Vi kommunicerar vårt åtagande för mänskliga rättigheter genom vårt Modern Slavery Act Statement och Human Rights Statement som är offentligt tillgängliga på vår webbplats

Visselblåsarfall (koncernövergripande)

	2023	2022	2021
Antal rapporterade visselblåsarfall	10	12	0
Antal bekräftade visselblåsarfall	2	2	0

Visselblåsarärenden rapporteras till styrelsen kvartalsvis. Två av de tio rapporterade visselblåsarfallen är relaterade till diskriminering och redovisas även i tabellen GRI 406-1 Fall av diskriminering (koncernövergripande). Under året har vi ytterligare detaljerat vår Whistleblowing definitioner och beslutade att skärpa nivån när ett ärende bedöms vara ett bekräftat Whistleblowing-ärende. Därför tog vi beslutet att omvärdera de whistleblowing-incidenter som rapporterades för 2022 och detta resulterade i två bekräftade fall.

GRI 406-1 Fall av diskriminering (koncernomfattande)[1]

	2023	2022	2021
Antal rapporterade fall av diskriminering	2	2	0
Antal bekräftade fall av diskriminering	1	0	0

[1] *Antal rapporterade och bekräftade fall av diskriminering är att uzdrag från längre tabell över Visselblåsarfall (koncernövergripande), inte en tillägg till antalet visselblåsarfall*

Vi följer antidiskrimineringslagstiftningen och har nolltolerans för diskrimineringsfall. Under året har två diskrimineringsincidenter rapporterades genom vår Whistleblower-funktion varav en bekräftades. De rapporterade fallen under tidigare år var inte av sådan art att de kunde motivera en djupare utredning utan avslutade efter den inledande utredningen. Vi startade hela företaget uppföljning under 2019 vilket gör 2019 till vårt basår.

Business Partner Principles

	2023	2022	2021
Antal leverantörer som har undertecknat våra Business Partner Principles	397	418	400
Andel leverantörer som har undertecknat våra Business Partner Principles[1]	79%	50%	50%

[1] *Mål 100%*

År 2023 undertecknade 397 kontrakterade leverantörer Business Partner Principles, vilket motsvarar 79 % av det totala antalet. Andelen ökade från 2022.

GRI 308-1 Nya leverantörer som granskats avseende miljöpåverkan GRI 414-1 Nya leverantörer som granskats avseende social påverkan (Sweden, Norway, Denmark)

	2023	2022	2021
Antal nya leverantörer	58	35	14
Varav granskade[1]	100%	100%	100%

[1] *Baserat på desktop assessment*

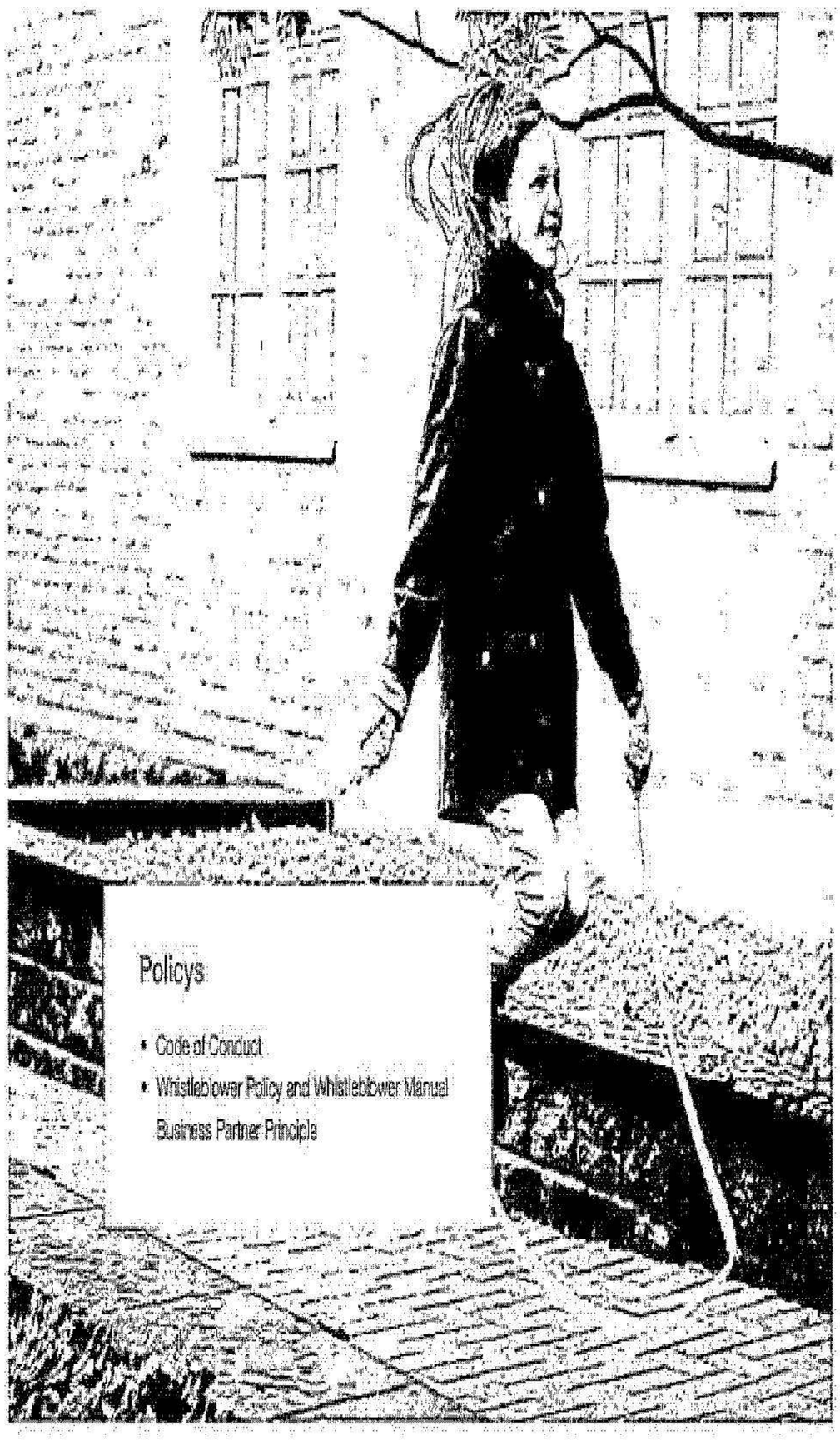
Vi började screeningen 2019 och gjorde 2019 till vårt basår. Under 2023 granskade vi 100 % av våra 58 nya leverantörer i Sverige, Danmark och Norge med ramavtal kopplade till områdena mänskliga rättigheter, anti-korruption, arbetsvillkor, hälsa och säkerhet samt miljöaspekter. Resultaten av vår skrivbordsanalys visade att de flesta av våra nya leverantörer tillhandahåller tillräckligt med information om hur de hanterar dessa frågor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B49B89E5AC7A6638F6E0

202407150679

Lokalsamhälle

413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling



Policys

- Code of Conduct
- Whistleblower Policy and Whistleblower Manual
- Business Partner Principle

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Hemstadens mission är att förgylla och förenkla livet genom omtänksamma boenden. Med över 161 000 bostäder i tio europeiska länder påverkar vi ekonomi, miljö och människor på de marknader där vi är verksamma.

Vi vill vara delaktiga i att lösa samhällsutmaningar såsom bostadsbrist, sociala ojämlikheter och klimatförändringar, och vi prioriterar våra insatser där vi kan ha mest meningsfull påverkan.

Vi har åtagit oss att erbjuda minst 240 inkluderande jobb och att ha minst 5 000 av våra lägenheter utsedda som inkluderande bostadskontrakt senast 2026

Vidtagna åtgärder

Styrelsen för Hemstaden godkände en ny social färdplan i februari 2023 för att tydliggöra vårt åtagande att skapa trygga och inkluderande hem, bostadsområden och lokalsamhällen. Nedan följer några pågående initiativ som syftar till att stödja lokalsamhällen:

- A Home for a Home: Vi samarbetar med SOS Barnbyar för att förbättra livet för samhällets mest utsatta barn. Sedan starten av vårt partnerskap 2021 har vi stöttat 54 program i 26 länder och nått cirka 73 000 barn, både lokalt i de länder där vi verkar och globalt. Vår Group Director Social Sustainability ansvarar för partnerskapet och följer upp resultat. För ytterligare information, se vår tabell 'Aktivitet för lokal samhällsutveckling'
- Inkluderande boende: Vi åtar oss att avsätta minst 5 000 av våra lägenheter till inkluderande bostadskontrakt till 2026 för att stödja sårbara grupper att få en bostad. Detta inkluderar "affordable housing"-kontrakt och sociala kontrakt, se sida 123 för definitioner. Vårt mål är att överföra de sociala kontrakten till normala långvariga kontrakt, vilket innebär att dessa kunder klarar sin egen bostadsförsörjning
- Inkluderande jobb: Vi åtar oss att erbjuda minst 240 jobb till 2026 som stödjer unga människor och utsatta grupper på arbetsmarknaden. Detta inkluderar ungdomsjobb och socialt inkluderande jobb, se sida 123 för definitioner
- Bosociala samordnare: På vissa platser har vi bosociala samordnare som ansvarar för att hantera sociala frågor i våra bostadsområden. De samverkar med lokala myndigheter, räddningstjänster och andra fastighetsägare för att skapa trygga boendemiljöer för alla våra kunder. Vår nollvision för vräkningar i Sverige har lett till ett närmare och mer proaktivt samarbete med pilotkommuner i syfte att förebygga vräkningar
- Engagemang i lokalsamhället: Tabellen '413-1 Aktivitet för

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841506C54B4B9E5AC7A6638F6E0

202407150678O

lokal samhällsutveckling' på sida 167 ger exempel på hur våra landsorganisationer aktivt engagerar sig i olika aktiviteter för att stödja våra kunder, miljön och utsatta grupper i samhället. Exemplen omfattar läxläsning och mentorskap för barn, bostäder för hemlösa, krisboende för personer i akut behov, stöd för ukrainska flyktingar, idrottsklubbar, kulturella organisationer, samhällsevenemang och hållbarhetsframjande aktiviteter.

Måluppföljning och utvärdering

En central del i vår sociala färdplan är att skapa trygga och inkluderande hem, bostadsområden och samhällen. Vi arbetar aktivt för att säkerställa både den fysiska och psykologiska tryggheten för våra kunder genom bland annat ansvarsfullt fastighetsunderhåll, kunddialog och aktiviteter som främjar grannskapsgemenskap. Vi mäter löpande vårt kundbemötande och säkerställer att vi har processer som stödjer mångfald och inkludering i vår kundbas. Utöver att erbjuda inkluderande boende och jobb, samarbetar vi med tredjepartsorganisationer som stödjer sårbara grupper som vi inte kan stödja genom vår egen verksamhet.

Vår Chief Brand and Marketing Communications Officer ansvarar för att genomföra kundundersökningar i alla länder där vi är verksamma. Utifrån resultaten sätter vi interna riktmärken, skapar handlingsplaner och sätter kort- och långsiktiga mål för förbättrad kundnöjdhet. Bland annat mäter vi Serviceindex, Tar hyresgästen på allvar och Trygghet, se nedan.

Resultat från kundundersökningar

Tabellerna nedan visar mål och resultat per land för Serviceindex, Tar hyresgästen på allvar och Trygghet, med 2020 som basår då vi startade kundundersökningarna.

Serviceindex (skala 0–100)

	2023	2022	2021
Total (viktat medelvärde)	73,6	73,7	73
Sverige	76,9	76,6	75,9
Island	0	76,6	75,9
Danmark	73,4	69,2	74,6
Norge	76,5	75,7	74,7
Nederländerna	65,2	69,1	58,5
Tjeckien	71,1	70,8	69,9
Tyskland	58,4	63,1	66,2
Finland	75,4	71,3	0
Polen	64,5	0	0
Storbritannien	75,2	0	0

[1] *Mål 80% år 2026. Total avseende 2020 inkluderar ej Island.*

Tar kunden på allvar (skala 0–100)

	2023	2022	2021
Total (viktat medelvärde)[1]	77,3	78,3	78,6
Sverige	82	84,4	84,0
Island	0	90,8	87,7
Danmark	72,9	63,9	75,5
Norge	84,5	83,6	83,0
Nederländerna	63,5	58	59,0
Tjeckien	79	78,5	77,1
Tyskland	52,4	61,5	76,9
Finland	74,1	69,7	0
Polen	91,4	0	0
Storbritannien	80,1	0	0

[1] *Mål 90% år 2026. Total avseende 2020 inkluderar ej Island.*

Trygghet (skala 0-100)

	2023	2022	2021
Total (viktat medelvärde)[1]	74,9	74,5	71
Sverige	76,6	77,2	75,9
Island	0	76,2	77,4
Danmark	79	76,5	77,9
Norge	74,7	74,3	73
Nederländerna	74,1	72,4	62,5
Tjeckien	68	66,3	69
Tyskland	68,1	67,1	55,8
Finland	76,7	74,7	0
Polen	90,8	0	0
Storbritannien	61,1	0	0

[1] *Mål 80% år 2026. Total avseende 2020 inkluderar ej Island.*

Lokalsamhälle mål och uppföljning (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Totalt antal inkluderande bostadskontrakt[1]	4 767	5 440	2 321
Sociala kontrakt	2 660	2 359	2 321
"Affordable housing"-kontrakt	2 031	2 131	0
Lägenheter till ukrainska flyktingar[2]	76	950	0
Andel reglerade intäkter för bostäder	57%	60%	62%
Totalt antal inkluderande jobb[3]	299	118	110
Socialt inkluderande jobb[4]	21	0	0
Ungdomsjobb[5]	278	118	110

[1] *Inkluderande bostadskontrakt rapporteras endast för relevanta marknader. Mål 5000 till 2026.*

[2] *Målet för inkluderande bostadskontrakt omfattar inte lägenheter för flyktingar, då dessa tenderar att vara mer kortvariga och behovet varierar med geopolitiska omständigheter. Merparten av skattbostäderna för Ukrainska flyktingar omvandlades till vanliga hyreskontrakt under 2023.*

[3] *Inkluderande jobb är endast att tolkas när organisationen nått 50 medarbetare. Det inkluderar alla som varit anställda under året. Vi överträffade vårt mål om 240 jobb till 2026 genom en ökning av ungdomsjobb. Vårt mål är att över tid öka andelen socialt inkluderande jobb.*

[4] *Socialt inkluderande jobb stöttar personer som möter hinder på arbetsmarknaden, tex immigranter och långtidsarbetslösa. 2023 är första året som vi rapporterar denna kategori.*

[5] *Kategorin har bytt namn från Jobb för unga vuxna. Definitionen är densamma, personer <25 år gamla, men vi rapporterar nu alla medarbetare <25 år, istället för som tidigare de som anställts under rapporteringsåret. Denna förändring förklarar ökningen av ungdomsjobb jämfört med 2022.*

All information om anställda avser anställda på Hemstaden och Hemstaden Bostad. Vi har för närvarande socialakontrakt i Sverige, Tjeckien, Nederländerna, Tyskland, Norge och Danmark. Privatvårda bostäder kontrakt vi har i Nederländerna och Storbritannien. Täljaren består av totalt aktiva och undertecknade sociala hyreskontrakt i slutet av 2023.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4B8E5AC7A6838F6E0

202407150678I

GRI 413-1 Aktivitet för lokal samhällsutveckling

	Lokala planer för intressentengagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Sverige	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	A Home for a Home – stödja SOS Barnbyar i deras arbete att i) stödja ungdomar som lämnar samhällsvård att bli självförsörjande, och ii) stödja ensamkommande ungdomsflyktingar som återförenas med sina familjer Nolltolerans för vräkningar – förebygga vräkningar genom proaktivt samarbete med kommuner HelmOdlet – inspirera kunder att odla mat och blommor på innergårdar och balkonger, skapa omtänksamma bostadsområden och minska ofrivillig ensamhet Heimdagen – alla medarbetare spenderade en arbetsdag i våra fastigheter för att stärka relationen med våra kunder Business Improvement District (BID) Malmö och BID Solletuna – brottsförebyggande samarbeten i sårbara områden	Umeå Baskets projekt "Vara med" för att minska ofrivillig ensamhet Drivkraft – erbjuder mentorer för elever och ordnar veckovis hjälp med läxor på tiers skolor i Linköping och Norrköping VillaKidz – erbjuder året runt-aktiviteter för socioekonomiskt utsatta barn Sponsring till Luleå damhockeylag Dans för barn – kvällsaktiviteter i ett av våra bostadsområden i Norrköping Futsal för ungdomar i Norrköping	Implementering av vår färdplan för klimatet – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder Miljöcertifiering av nyproducerade fastigheter Implementering av kemikaliehanteringssystem för att reducera risken i förvaltningen Utvärdering och relevant implementering av förnybar energiproduktion i alla nyproduktions- och större renoveringsprojekt Implementera ekosystemtjänsteanalys och åtgärder i egena utvecklingsprojekt för att bevara, återställa eller öka platsens ekosystemvärden och bidra till närområdet Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, väglighet och gemensamma utrymmen Byta ut fossildrivna fordon mot fossilfria alternativ Erbjuda mobilitetstjänster till våra kunder i nyproducerade fastigheter
Norge	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden Flyktingrörläggning	A Home for a Home – stödja SOS Barnbyar i deras arbete att stärka sårbara familjer, och erbjuda lägenheter till i) ungdomar som lämnar samhällsvård, och ii) familjebesök genom socialtjänsten i Oslo Utbildning inom förebyggande och hantering av riskfyllda situationer för kundnära medarbetare för att bättre stödja sårbara kunder Skapa granngemenskap genom aktiviteter som t.ex. barnvagnar och julfirande Hold Oslo Ren – en skräpplockardag för våra medarbetare och kunder HeimOdlet – inspirera kunder att odla mat och blommor på innergårdar och balkonger, skapa omtänksamma bostadsområden och minska ofrivillig ensamhet	Fretex – kunder kan vid utlämning lämna kvar oönskade kläder, som vi tar till Fretex som skänker eller säljer dem i sina second hand-butiker. Röda Korset – vi samlar in kläder och textiler som går till Röda Korsets second hand-butiker. Stödjer Röda Korsets lavskjåla i Oslo (5 platser för fysisk och digital hjälp) Stadsmissionkyrkan – stödjer hemlösa med mat, tak över huvudet och julgåvor	Implementering av vår färdplan för klimatet – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder Implementera åtgärder för ökad vatten- och energieffektivitet, såsom trådlösa fukt- och temperatursensorer och vattensnåla duschhuvuden Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, väglighet och gemensamma utrymmen Byta ut fossildrivna fordon mot eldrivna fordon. Över 80% av våra bilar är eldrivna, med ett mål på 100% i slutet av 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841SD5C54B48B9E5AC7A6838F8E0

2024071506782

	Lokala planer för intressentengagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Danmark	Kundundersökningar Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	A Home for a Home – erbjuder handledning för barn som behöver stöd med skolarbete och självkänsla WeShelter – stöd till de mest utsatta hemlösa genom att erbjuda tak över huvudet, psykosocialt stöd och finansiell rådgivning. Vi bidrar med pengar, produkter och medarbetarengagemang. Hellebro – arbetar med att förbättra förutsättningarna för unga hemlösa (16-29 år), genom dagcenter, tak över huvudet, kontorshotell och genomgångsboende. HelmNeighbour: kommunikationskampanj om grannskapskap och lokalsamhälle för att bidra till trygga och inkluderande bostadsområden. Åtta mentorskapsprogram för barn i Helmstadens fastigheter (kunderna ansöker via hemsidan).	PowerWomen – en offentlig, innovativ utomhusutställning om 100 enastående kvinnor som har påverkat världen runtom sig genom att ta makten över sina liv och gå nya vägar. H. C. Andersen Festival – en kulturvecka med ljus, ljud, konst, musik och fantasi i Odense. Tryck av bamboken Lula Kaninpusk, som donerats till danska barnsjukhus – resultat av tidigare sponsorprojekt Sommerfugleeffekten (Fjärileseffekten) Julkalender till lokala sponsorbolag och hemmiest i Skeanaek.	Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 68% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Helmstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder, samt vattenbesparingstävling mellan alla fastigheter i Köpenhamn Implementera ekosystemtjänstanalys och åtgärder i egna utvecklingsprojekt för att bevara, återställa eller öka platsens ekosystemsvärden och bidra till närområdet. Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, vandbarhet och gemensamma utrymmen
Nederländerna	Kundundersökningar Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	Buurthuis van het jaar (Årets Grannie) – tävling som kör årets bästa grannie och skapar gemenskap bland våra kunder. Geldfit – kampanj som stödjer våra kunders finansiella hälsa genom information, expertips och rådgivning. Onder De Pannen – kunder kan hyra ut extrarum till individer som riskerar att bli hemlösa. Onder De Pannen faciliterar matchning och hyresbetalningar, och ger stöd att finna stabilt boende inom ett år.	Skeanaek – samarbete för biodiversitet och grönområden, inklusive sociala sammankomster och expertföreläsningar om biodiversitet. Lilletræ: "Tree for a key" – vi planterar ett nytt träd i Markerwaardt för varje ny kund.	Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Helmstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder Utveckla och implementera riktlinjer och krav på biodiversitet i våra gemensamma trädgårdar Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, vandbarhet och gemensamma utrymmen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

20240715067B3

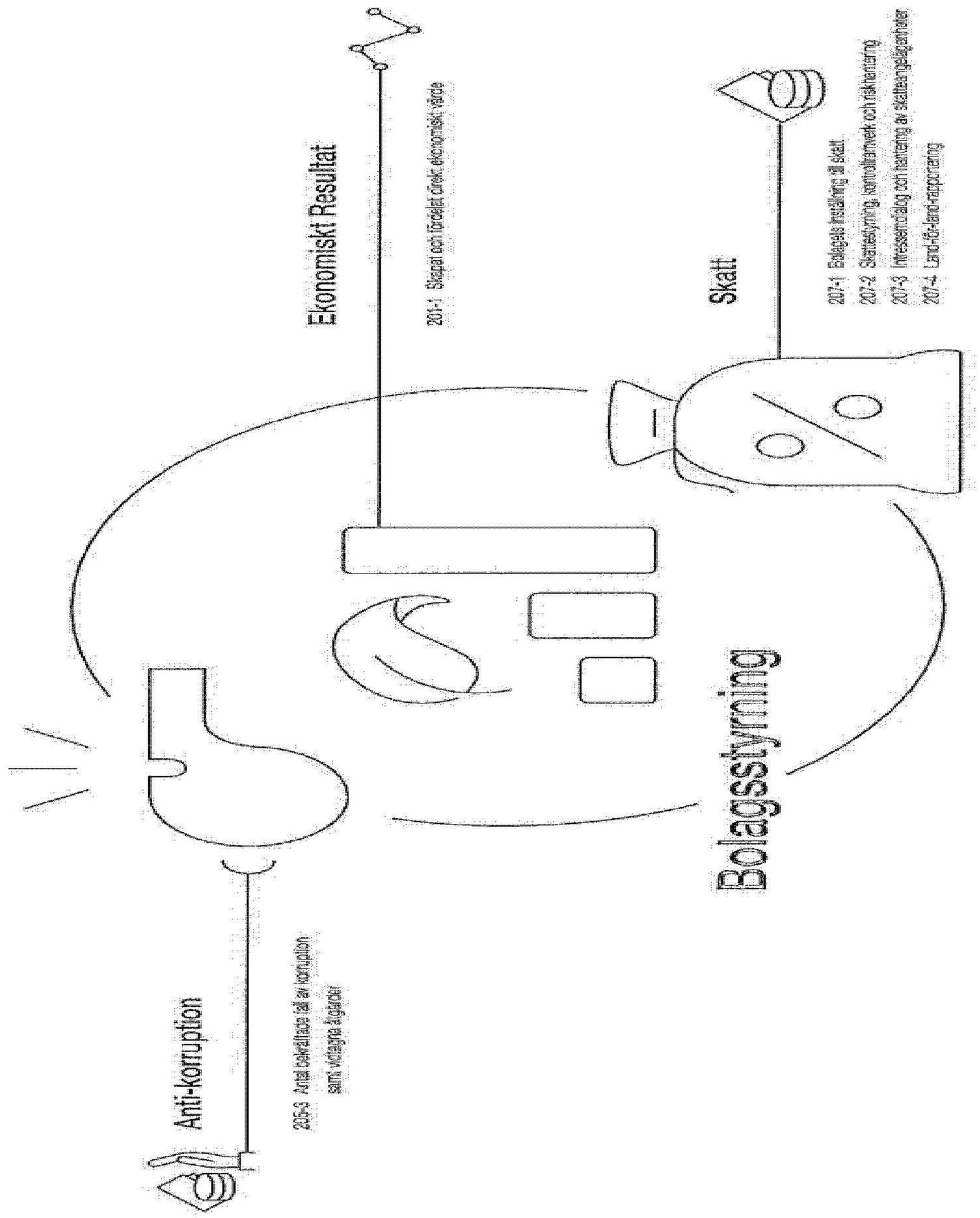
	Lokala planer för intressent-engagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Tyskland	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	Hål Berlin Rent – en skräpplockardag för våra medarbetare Safari-eftermiddagar – vi visar och utbildar våra kunder om biomsterdingar och de ekosystemtjänster de tillhandahåller. Besök till bikupor – vi visar och utbildar våra kunder om biodling och de ekosystemtjänster de levererar. HeimGärten – inspirera kunder att odla mat och blommor på innergårdar och balkonger, skapa omtänksamma bostadsområden och minska ofrivillig ensamhet	Stadsbin – främja ekologisk biodling och skyddsandel av vilda bin i urbana miljöer Plant my tree – vi planterar ett nytt träd för varje ny kund.	Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energibesparande åtgärder Förbereda utskiftning av alla oljevärmesystem till effektiva värmepumpar och gaspannor Installera AI-kontrollerade väderprognossystem för ökad effektivitet av centrala gas och fjärrvärmesystem Förbereda pilotprojekt för värmepumpar i äldre fastigheter Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, växtlighet och gemensamma utrymmen
Tjeckien	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Sociala kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	A Home for a Home – i samarbete med SOS Barnbyar erbjuder vi lägenheter till fl unga familjer i utsatthet, och fl unga som lämnar samhällsvård Aktivitetscenter för våra äldre kunder och medlemmar i lokalsamhället Home with us – erbjuder lägenheter och social stöd till unga som lämnar barnhem och fosterfamiljer Knäbbence – tillhandahåller fem möblerade lägenheter i fyra städer till personer i akut kris, t.ex. brand, våld i hemmet, etc. Bokupor på våra tak för att stödja lokala ekosystemstjänster Housing Fund – erbjuder hyresavtal riktade till ensamstående kunder över 70 år som får statligt bostadsbidrag.	Ekonomiskt bidrag till våra kunder som genomför aktiviteter som främjar offentliga mötesplatser, fritidsaktiviteter och andra aktiviteter för att skapa trygga och inkluderande bostadsområden Stöd till Moravia-Silesia Arbetsförsäkringscenter	Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 99% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder Implementera åtgärder för minskad energiförbrukning, såsom fasadisolering, fönsterbyten och AI-baserade kontrollsystem för optimal uppvärmning Förbereda utskiftning av fjärrvärme till mer energieffektiva värmepumpar. Implementera åtgärder för ökad trygghet, säkerhet och inkludering, såsom belysning, vänlighet och gemensamma utrymmen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84 15D6C54B4BB9E5AC7A6638F6E0

202407150678 4

	Lokala planer för intressent-engagemang baserade på kartläggning av intressenterna	Brett baserade rådgivningskommittéer för lokalsamhället samt processer som innefattar sårbara grupper	Lokala program för samhällsutveckling baserade på lokalsamhällets behov	Partnerskap och sponsring	Bedömningar av miljöpåverkan och pågående övervakning
Storbritannien	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan "Affordable housing"-kontrakt för personer som står långt från bostadsmarknaden Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	Installera en gång- och cykelbro för att tillhandahålla trygg och effektiv väg in till stadscentrum.	Sponsring av det lokala 'NHS trust star'-priset, som uppmärksammar vårdpersonalens viktiga arbete Bokbytarevent för våra kunder i Birmingham	Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 100% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder, samt återvinning Installera solpaneler på 84% av alla fastigheter Erbjuda bilpool-tjänst till kunder i Birmingham.
Finland	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan			Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 98% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder Implementera åtgärder för att minska energi- och vattenförbrukning, såsom Leanheat inomhussensorer och Smartvatten vattenmätare Installera geotermisk uppvärmning och solpaneler i ett renoveringsprojekt om 108 lägenheter
Island	Kundundersökningar	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	A Home for a Home – stödja SOS Barnbyar i deras arbete att stärka familjer i utsatthet		
Polen	Kundundersökningar BREEAM certifieringsenkät (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method)	Utökat fokus på mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden i leverantörskedjan Inkluderande jobb – jobbmöjligheter för unga och personer som står långt från arbetsmarknaden	A Home for a Home – stödja SOS Barnbyar i deras arbete att stärka familjer i utsatthet		Implementering av vår klimatfärdplan – insatser för att reducera utsläpp i linje med våra SBTi-godkända mål Klimatriskanalys av våra fastigheter 92% ursprungsmärkt, förnybar el i befintliga fastigheter där Heimstaden står på kontraktet Kundkommunikation och utbildning om energi- och vattenbesparande åtgärder, samt återvinning Installera solpaneler på en av våra fastigheter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84150C54B4883E5AC7A6638F6E0

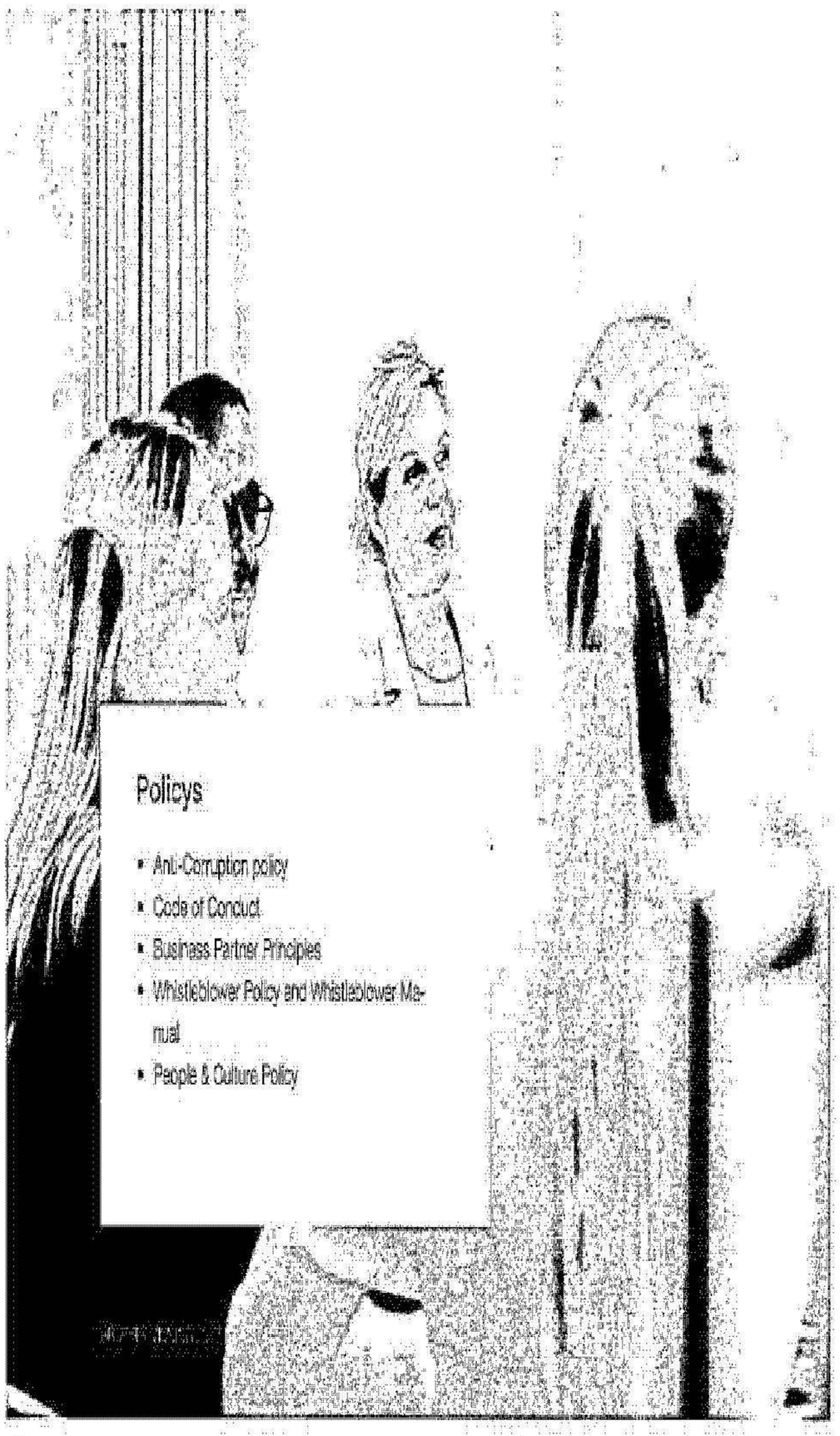


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150678

Anti-korruption

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder



Policys

- Anti-Corruption policy
- Code of Conduct
- Business Partner Principles
- Whistleblower Policy and Whistleblower Manual
- People & Culture Policy

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

För Heimstaden är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt utifrån våra värderingar och med hög affärsetik. Detta gör vi för att säkra en hållbar användning av naturresurser, säkerställa att mänskliga rättigheter respekteras både i vår egen verksamhet och i leverantörskedjan, för att förhindra olyckor och arbetsrelaterade hälsoproblem hos våra medarbetare, samt attrahera talanger för att säkerställa vår tillväxt och serviceleverans. Förekomst av korruption eller misstanke därav kan leda till ekonomiska förluster genom böter eller påföljder, vilket påverkar vårt varumärke, anseende och förtroende hos såväl kunder som investerare.

Vidtagna åtgärder

I linje med Heimstadens engagemang för FN:s Global Compact, hanterar vi aktivt anti-korruptionsåtgärder inom vårt system för regeletterlevnad, vilket omfattar interna policys och hela vår värdekedja. Vår Group Governance, Risk and Compliance (GRC) funktion är ansvarig för antikorruptionspolicyn. People & Culture-funktionen ansvarar för att säkerställa att våra medarbetare förstår vår Uppförandekod, kultur och värderingar. De utbildar också våra anställda i hur man rapporterar överträdelser med hjälp av vår visselblåsarfunktion och medarbetarundersökning.

Chefer ansvarar för att deras team har korrekt utbildning och information, medan People & Culture övervakar genomförandegraden kvartalsvis. Visselblåsning och relaterade händelser rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

För att förbättra anställdas kunskaper genomför Heimstaden obligatoriska digitala kurser var 18:e månad. Dessutom håller People & Culture kultur- och värderingsworkshops som fokuserar på affärsetik, mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden. Nyanställda skriver under Uppförandekoden under introduktionen och genomgår obligatorisk utbildning under sin första månad på jobbet.

Vår inköpsfunktion och beställare i verksamheten kravställer våra entreprenörer och övervakar efterlevnaden av Business Partner Principles. För att underlätta detta har vi infört en självskattning som omfattar miljö, mänskliga rättigheter, affärsetik, finansiell integritet, arbetsrätt, leverantörsstyrning och antikorruption.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C28A84156D6C54B48B9E5AC7A6838F6E0

20240715O6787

Vi är dedikerade till att förbättra vår process för leverantörs due diligence samt implementera tydliga riktlinjer för screening av korruptionsrisker, på samtliga marknader

Vår Anti-Corruption Due Diligence Process kan sammanfattas på följande sätt:

1. Policy åtagande – Under 2023 uppdaterade vi vår Anti-Corruption Policy och skapade en ny Anti-Corruption Manual.
2. Business Partner Principles (uppdaterade 2022) – Våra Business Partner Principles, som måste undertecknas av alla våra affärspartners och leverantörer, täcker alla former av korruption och specificerar representation och gåvor, sanktioner, informationshantering, bedrägeri och penningtvätt samt skydd av personuppgifter.
3. Utbildning för anställda – En ny obligatorisk anti-korruptionsutbildning lanserades för alla anställda under 2023.
4. Övervakningsmekanism för leverantörer och andra affärspartners – Alla affärspartners måste underteckna våra Business Partner Principles och alla strategiska leverantörer och entreprenörer genomgår en bedömning. I Norge genomförs en separat bedömning i enlighet med den norska Åpenhetsloven/Öppenhetslagen. Se avsnittet Mänskliga Rättigheter för detaljer om vårt leverantörsbedomningssystem.
5. Upptäckande av korruptionsrisker: Detta är inkluderat i Heimstadens Risk Tool och uppdateras kvartalsvis. Vi har en Risk Policy and Manual som vägleder länderna, funktionerna och ledningen i att uppdatera risker enligt verktyget. Den uppdaterade riskbilden för länderna granskas och diskuteras under kvartalsgenomgången av verksamheten och den övergripande riskbilden presenteras varje halvår för vår Audit and GRC Committee och för styrelsen.
6. Förfarande för hantering av korruptionsfall: Visselblåsarsystem på plats, hanterat av tredje part, med klagomålshantering för att hantera alla fall.
7. Vår Whistleblower Policy och manual uppdaterades 2023 för att anpassa sig till EUs whistleblowing-direktiv.

Måluppföljning och utvärdering

205-3 Antal bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder (koncernomfattande)

	2023	2022	2021
Antal rapporterade fall av korruption	0	2	0
Antal bekräftade fall av korruption	0	2	0

Heimstaden har en visselblåsarfunktion där anställda och externa intressenter kan rapportera eventuella oegentligheter och överträdelser av vår Uppförandekod. Systemet ägs och hanteras av en neutral tredje part. Vår Whistleblowing Policy specificerar hur rapporterade fall ska behandlas, följas upp och kommuniceras. Vårt mål är att ha noll bekräftade fall av korruption. Vi startade uppföljningen på koncernnivå under år 2019, vilket gör år 2019 till vårt basår.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6838F6E0

2024071506788

Ekonomiskt Resultat

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Genom långsiktig och lönsam tillväxt som genereras med hänsyn till människor och vår planet bygger vi förtroende bland våra anställda, kunder, offentliga aktörer, aktieägare, leverantörer, banker och investerare. Deras förtroende är avgörande för vår fortsatta tillväxt, samtidigt som ett konkurrenskraftigt medarbetarerbjudande är avgörande för vår framgång. Heimstaden bidrar till de lokalsamhällen vi verkar i genom att betala bolagsskatt, moms och sociala avgifter. Majoriteten av våra aktieägare är institutionella investerare och en stor del av vår vinst återinvesteras i människors framtida pensioner.

Vidtagna åtgärder

Vår strategi är att förvärva, utveckla och långsiktigt förvalta hyresfastigheter. Investeringsbeslut fattas utifrån att det finns en befolkningstillväxt och en positiv ekonomisk utveckling som långsiktigt skapar efterfrågan på bostadsfastigheter på de orter där vi har verksamhet.

Vår Financiel Policy fungerar som ett ramverk och syftar till att hantera och begränsa bolagets finansiella risker, såsom likviditet, refinansiering, utländsk valuta och räntor.

Måluppföljning och utvärdering

Vi mäter och bedömer kontinuerligt effektiviteten i vår finansiella styrning och följer upp våra finansiella mål som en del av vårt redovisningsarbete. Vi mäter våra framsteg genom nyckeltal som förvärvsvolymer, volymer av anskaffat kapital, tillgång till lånemarknader och upprätthållandet av ett starkt kreditbetyg för Heimstaden. Vi utvärderar även resultat för fastighets- och tillgångsförvaltning som en del av vår löpande affärsöversyn. Vi mäter våra framsteg genom:

- Förvärvsvolymer
- Volymer av anskaffat kapital
- Tillgång till lånemarknader och ett starkt kreditbetyg för Heimstaden
- Resultat för fastighets- och tillgångsförvaltning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84F5D6C54B4B59E5AC7A6638FBE0

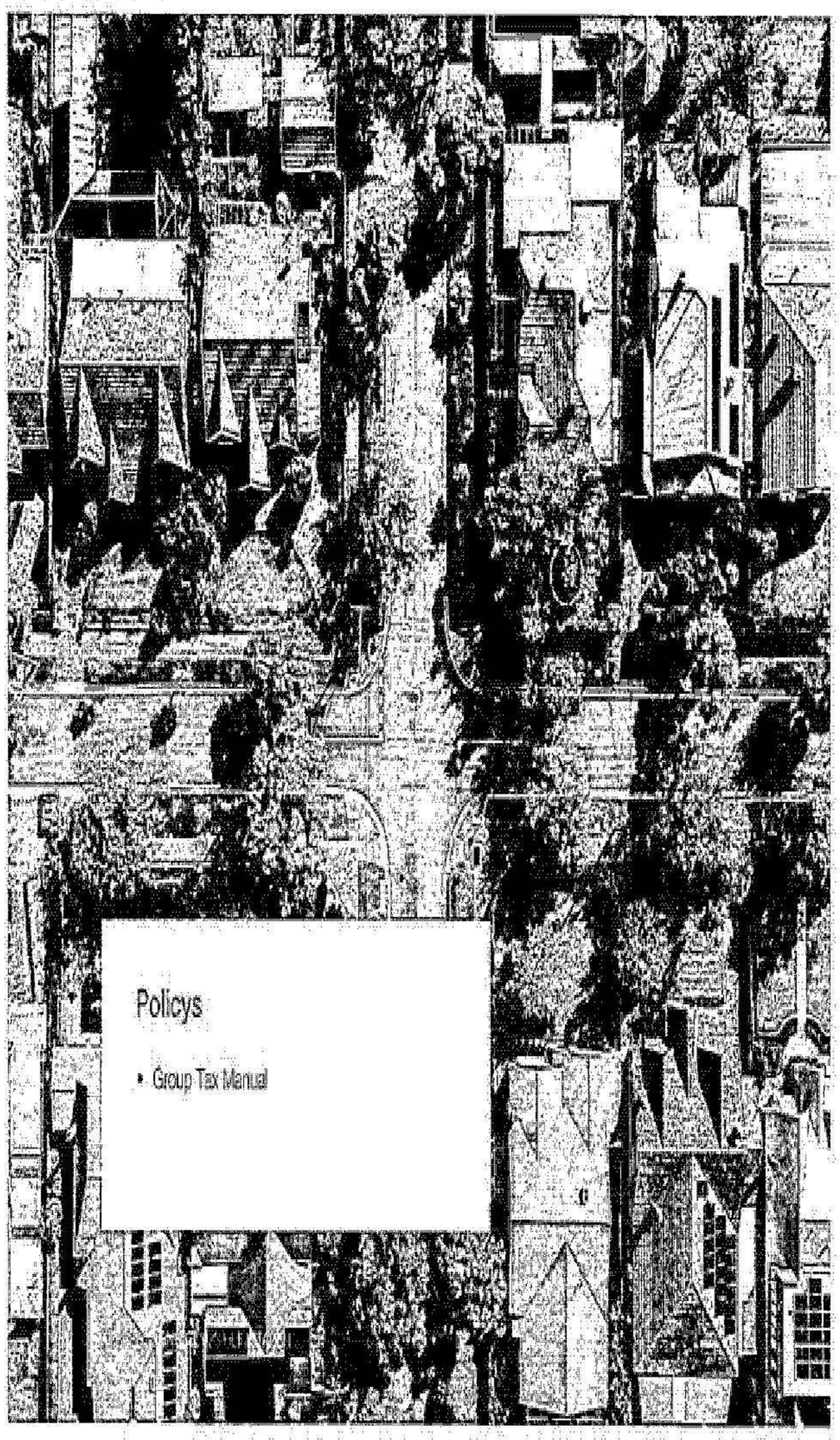
Innehåll

Hemstaden i korthet	3
Vår affärsmodell	4
Vår värdeskapande process	5
Vår strategi	6
Vår hållbarhetsstrategi	7
Vår hållbarhetsstyrning	8
Vår hållbarhetsredovisning	9
Vår väsentlighetsanalys	10
Vår hållbarhetsrisker	11
Vår hållbarhetsmål	12
Vår hållbarhetsagenda	13
Vår hållbarhetsagenda – Miljö	14
Vår hållbarhetsagenda – Socialt	15
Vår hållbarhetsagenda – Ekonomi	16
Vår hållbarhetsagenda – Ekonomi	17
Vår hållbarhetsagenda – Ekonomi	18
Vår hållbarhetsagenda – Ekonomi	19
Vår hållbarhetsagenda – Ekonomi

2024071506790

Skatt

207-1 Bolagens inställning till skatt
207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering
207-3 Intressentdialog och hantering av skatteangelägenheter
207-4 Land-för-land-rapportering



Påverkan på ekonomi, miljö och samhälle

Heimstaden betraktar skatt som en del av vårt sociala ansvar. Skatter utgör merparten av en stats intäkter och ger resurser för att bygga ett hållbart samhälle. Vi anser att det är viktigt att skatt betalas i det land där värdet skapas, i rätt tid och i enlighet med lokala skatteregler.

Vi anser det också som självklart att leva upp till de krav och förväntningar som ställs på transparens kring skatt. Vi arbetar kontinuerligt för att följa utvecklingen av nya krav på skatteområdet, bland annat nya initiativ av OECD och andra internationella organ. Om det råder osäkerhet kring en skattefråga, initierar Heimstaden ofta en dialog med berörda skattemyndigheter för att få del av deras syn på frågan och tillsammans arbeta för en korrekt hantering.

Transparens och efterlevnad av skatteförpliktelser är grundläggande för vår verksamhet. Vi upprätthåller öppen kommunikation med relevanta skattemyndigheter och följer alla krav för skatteadministration och betalningar. Effektiv skattehantering inom det legala ramverket leder också till minskade affärsrisker och att vi uppfyller våra åtaganden gentemot våra intressenter.

Vi följer etiska skatteprinciper i hela vår verksamhet. Våra dotterbolag följer strikt alla skatterättsliga krav och kommer aldrig att delta i olaglig skatteplanering.

Vidtagna åtgärder

Heimstadens hantering av skatt är nyttersst reglerad av koncernens Group Tax Manual samt särskilda lokala skattepolicys där det är tillämpbart. Manualen omfattar styrningsprinciper, riskprofil, relationer med berörda myndigheter, organisatoriska roller och ansvar, samt strukturer och rutiner för skattekommunikation.

Manualen ägs av Chief Financial Officer och vid förekommande fall av den lokala ekonomichefen och omfattar alla skatter och avgifter som betalas till respektive lands skattemyndigheter. Manualen gäller från anteckningstillfället för alla anställda.

Med en stark lokal närvaro och fokus på precision, upprätthåller vi en låg riskprofil när det gäller skatt. Vår målsättning är att alltid ha en korrekt hantering och rapportering av skatter. Vid förvärv ingår skatt som en del av koncernens due diligence-process och vi har ett nära samarbete med lokala juristar, med stöd av våra egna skatteexperter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841SD6C548488B9E5AC7A6638F6E0

2024071506791

Vår Chief Financial Officer har det operativa ansvaret för koncernens skattemässiga ställning inom samtliga områden och har delegerat det löpande ansvaret till respektive lokal ekonomichef och ekonomiavdelning. Väsentliga skatteärenden behandlas ruttinmässigt i Audit & GRC Committee där även koncernrevisorn är närvarande. Vi övervakar noggrant vår internprissättning så att våra koncernbolag betalar rätt skatt i rätt land.

Vid eventuella försening eller bristande efterlevnad vidtar vi omedelbara komperingar. Varje person som misstänker oegentligheter kan informera Group Tax eller använda vår visselblåsarfunktion, som förklaras närmare i avsnittet Mänskliga Rättigheter på sidan 164.

Vårt åtagande för skattetransparens överensstämmer med våra lagstadgade skyldigheter och visar vårt orubbliga engagemang för ansvarsfull skattehantering.

Måluppföljning och utvärdering

Våra funktioner Group Legal och Group Tax utvärderar ledningens arbete genom att rapportera skatt på koncernnivå, övervaka och tillhandahålla koncernöversyn av skatter och bistå med skatterådgivning.

I vissa länder anlitar vi lokala skatterådgivare för att hantera och övervaka löpande skatterapportering till lokala myndigheter. I andra länder samarbetar vi med externa rådgivare för att uppfylla skatterapporteringskraven och säkerställa strikt efterlevnad av vår Tax Manual.

Heimstaden uppdaterar årligen dokumentation för internprissättning, bestående av ett huvuddokument för hela bolaget och lokala dokument för respektive land. Detta standardiserade ramverk säkrar transparens kring väsentliga skattefaktorer på en övergripande nivå och delas med relevanta intressenter, inklusive lokala skattemyndigheter vid behov.

Heimstaden lämnar in en årlig landspecifik rapport aggregerad på koncernnivå och uppfyller skattemyndigheternas anmälningskrav i varje land. Ekonomichef i varje land säkerställer tillsammans med Group Tax-funktionen att det görs en årlig granskning av resultaten för att identifiera eventuella väsentliga skillnader mellan aggregerade intäkter och land-för-land-rapporteringen. Land-för-land-rapporteringen visas i tabellen nedan.

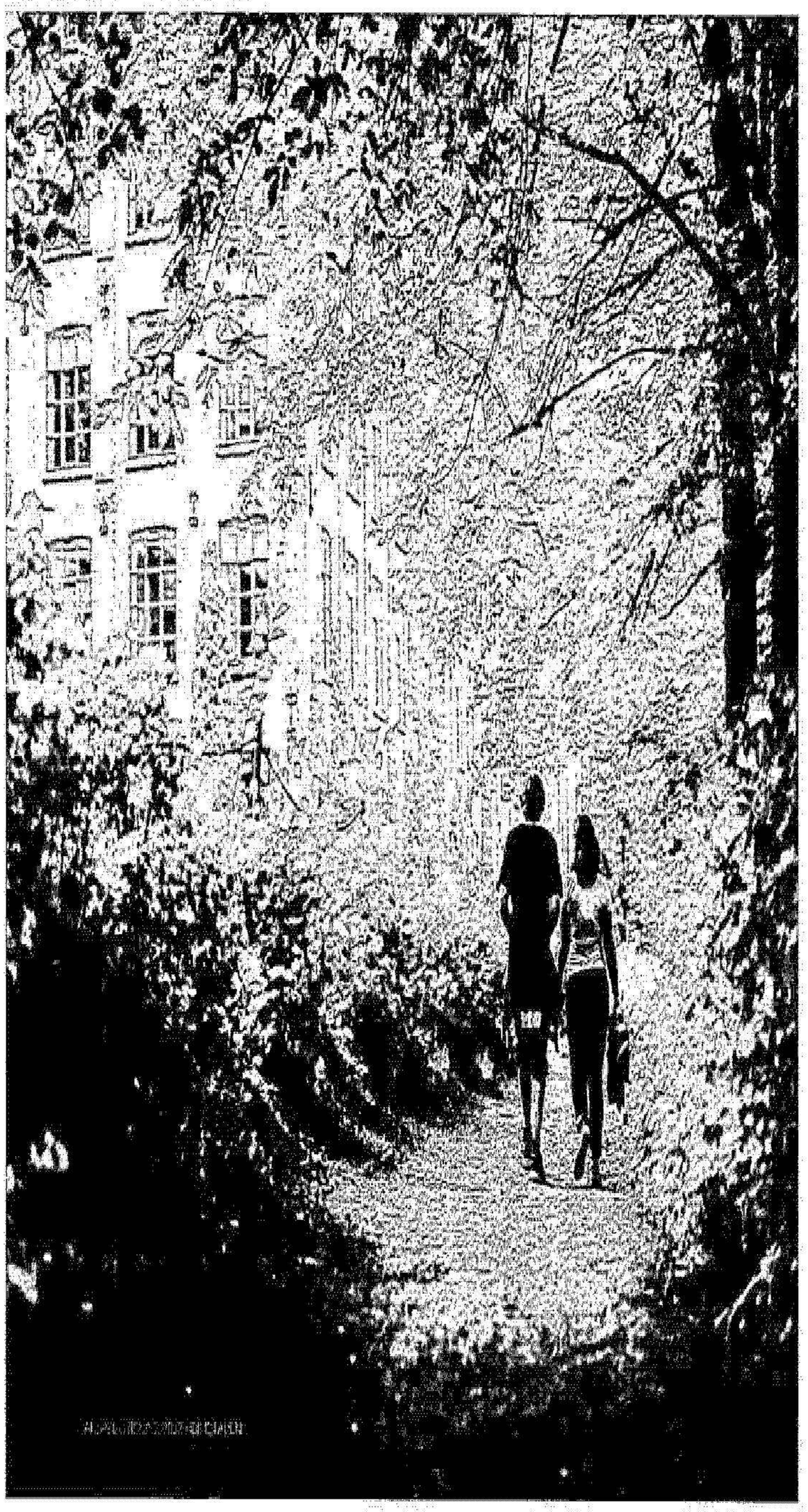
GRI 207-4 Land-för-land-rapportering (koncernomfattande)

	2022									
miljoner SEK	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Finland	Island	Storbritannien
Totalt antal anställda	537	153	311	161	355	665	21	5	10	13
Intäkter från tredjepartsförsäljning	4 111	366	3 149	1 170	1 847	1 516	29	192	272	-29
Intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner	-93	456	185	789	335	246	38	74	80	63
Resultat före skatt	-14 239	972	-2 397	155	3 659	2 973	99	197	752	85
Anläggningstillgångar utöver likvida medel	124 974	10 869	64 950	78 900	85 488	16 539	1 956	3 202	3 986	2 538
Betald bolagsskatt	151	18	344	167	66	86	9	-0	-	0
Upplupen bolagsskatt på resultat	-3 199	334	-788	-35	904	533	16	31	151	28

Tabellen innehåller land-för-land-rapportering för år 2022 för samtliga länder där Heimstaden varit verksamt under året. Data från räkenskapsåret 2022 är de senaste tillgängliga uppgifterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841SD6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

2024071506792



Tabellindex

	Page
GRI 2-7: Medarbetare	179
GRI 207-4 Skatt	177, 180
GRI 302-1: Energiförbrukning i fastigheterna	135, 181
GRI 305-1, 305-2, 305-4; Växthusgasutsläpp Scope 1 och Scope 2	149, 182
GRI 305-3: Scope 3-utsläpp per land	149, 183
GRI 306-3: Avfall i ton	183
GRI 401-1: Nyanställningar efter åldersgrupp, kön och land	184
GRI 401-1: Total personalomsättning efter åldersgrupp, kön och land	185
Andel av aktiviteter förenliga med taxonomin	186–159

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B8E6AC7A6838FBE0

202407150679

GRI 2-7 Anställda[1]

Totalt antal anställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Män	2021 Kvinnor
Sverige	519	201	318	537	293	244	550	314	236
Norge	142	41	101	153	106	47	164	104	60
Danmark	273	91	182	311	212	99	272	177	95
Nederländerna	130	56	74	161	94	67	133	75	58
Tyskland	328	140	188	335	165	170	253	106	147
Tjeckien	864	266	398	865	479	386	807	434	373
Polen	22	14	8	21	11	10	9	6	3
Storbritannien	21	9	12	13	7	6	3	0	3
Island	0	0	0	18	13	5	21	14	7
Finland	6	0	6	5	5	0	0	0	0
Heimstaden totalt	2 105	818	1 287	2 419	1 385	1 034	2 242	1 260	982

Totalt antal anställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Män	2021 Kvinnor
Sverige	505	195	310	510	292	228	518	299	219
Norge	140	41	99	136	97	39	150	99	51
Danmark	271	90	181	272	165	87	265	173	92
Nederländerna	98	41	57	110	66	44	91	55	36
Tyskland	318	135	183	323	160	163	278	134	144
Tjeckien	539	225	314	386	140	246	499	246	253
Polen	22	14	8	21	11	10	9	6	3
Storbritannien	20	9	11	13	7	6	3	0	3
Island	0	0	0	18	13	5	21	14	7
Finland	6	0	6	5	5	0	0	0	0
Heimstaden totalt	1 919	750	1 169	1 794	966	828	1 834	1 025	809

Totalt antal visstidsanställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Män	2021 Kvinnor
Sverige	14	6	8	19	8	11	32	15	17
Norge	2	0	2	5	4	1	14	5	9
Danmark	2	1	1	8	6	2	7	4	3
Nederländerna	32	15	17	36	19	16	42	20	22
Tyskland	10	5	5	9	3	6	5	2	3
Tjeckien	125	41	84	84	34	50	308	186	120
Polen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Storbritannien	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Island	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finland	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heimstaden totalt	186	68	118	161	73	88	408	234	174

Totalt antal timanställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Män	2021 Kvinnor
Sverige	0	0	0	7	3	4	1	1	0
Norge	0	0	0	12	5	7	22	10	12
Danmark	0	0	0	29	19	10	18	14	4
Nederländerna	0	0	0	14	9	5	7	1	6
Tyskland	0	0	0	2	2	0	1	1	0
Tjeckien	0	0	0	391	293	69	310	252	58
Polen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Storbritannien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Island	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finland	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heimstaden totalt	0	0	0	445	331	114	359	279	80

Totalt antal heltidsanställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Män	2021 Kvinnor
Heimstaden totalt	1 967	732	1 235	1 567	905	662	1 717	1 063	654

Totalt antal deltidsanställda	Totalt	Män	2023 Kvinnor	Totalt	Män	2022 Kvinnor	Totalt	Män	2021 Kvinnor
Heimstaden totalt	131	83	48	368	134	234	525	197	328

[1] Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2EBA8415D6C54B4B5E5AC7A6638F6E0

2024071506794

GRI 207-4 Land-för-land-rapportering (företagsövergripande)[1]

	2023										2022									
miljoner SEK	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Finland	Island	Stor-britannien	Sverige	Norge	Danmark	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Polen	Finland	Island	Stor-britannien
Totalt antal anställda	557	153	311	161	395	865	21	5	18	19	8	0	2	0	18	710	0	0	21	0
Intäkter från tredjepartstransaktioner	4 111	366	3 148	1 170	1 847	1 616	29	192	272	-28	2 879	74	2 593	1 139	805	1 572	14	16	120	1
Intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner	-93	458	185	769	335	346	36	74	30	63	1 103	779	3	192	41	900	13	0	15	4
Resultat före skatt	-14 239	972	-2 307	155	3 659	2 973	99	187	752	65	-409	272	6 789	8 131	1 075	2 765	10	66	338	-5
Anläggningstillgångar utöver likvida medel	124 974	10 869	64 950	73 900	83 466	16 539	1 556	3 202	3 986	2 538	62 658	5 887	66 836	27 324	57 603	17 997	0	1 014	4 498	975
Betald bolagsskatt	151	18	344	167	68	66	9	0	-	0	76	65	191	174	-64	125	0	2	0	36
Upplupen bolagsskatt på resultat	-3 199	334	-786	-38	904	533	15	31	151	28	72	79	259	123	-37	64	1	2	1	0

[1] Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA84E5DC54B4BB9E5AC7A6638FBE0

20240715067795

GRI 302-1: Energianvändning i fastigheterna (MWh)

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien			Finland		Polen		Storbritannien	
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Värme (icke-förnybar)																											
Fossil fjärrvärme	350 033	424 119	335 152	6 403	6 984	1 862	169	177	0	22 703	15 297	14 239	0	7 905	0	66 440	71 984	26 744	247 571	322 221	322 307	5 373	6 475	378	0	0	0
Naturgas	110 672	93 023	47 736	0	0	0	0	0	0	1 784	0	196	7 265	0	9 768	92 131	79 434	36 056	3 672	2 584	1 737	-	0	-	0	0	0
Olja	6 554	11 273	101	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 905	50	6 176	11 121	11	0	0	0	376	152	-	0	0	0
Totalt icke-förnybar	467 459	535 415	412 994	6 403	6 984	1 862	169	177	0	25 487	15 297	14 435	7 265	7 905	9 818	170 747	162 539	62 791	251 243	325 006	324 043	5 751	6 628	378	0	0	0
Av vilket icke-förnybart bränsle (naturgas, olja)	117 435	101 295	47 837	0	0	0	0	0	0	1 784	0	196	7 265	0	9 858	104 307	90 555	36 067	3 672	2 584	1 737	376	152	-	0	0	0
Värme (förnybar)																											
Förnybar och återvunnen fjärrvärme	501 611	472 584	369 823	352 155	359 016	287 52	11 104	11 582	15 259	50 410	44 047	39 363	0	0	0	5 156	5 708	1 945	7 984	8 056	17 774	16 808	8 157	55	0	0	0
Biogas	1 940	1 902	2 188	1 940	1 902	2 188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
Totalt förnybar	503 550	474 486	371 990	354 094	370 918	289 708	11 104	11 582	15 259	50 410	44 047	39 363	0	0	0	5 156	5 708	1 945	7 984	8 056	17 774	16 808	8 157	55	0	0	0
Av vilket förnybart bränsle (biogas)	1 940	1 902	2 188	1 940	1 902	2 188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
Total värme (icke-förnybar och förnybar)	971 009	959 901	784 079	400 497	377 902	291 570	11 273	11 758	15 259	75 897	59 344	53 798	7 265	7 905	9 858	175 903	168 295	64 736	259 227	333 062	341 817	22 560	14 785	409	0	0	0
Kyla																											
Fjärrkyla	284	271	326	284	271	326	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	0	0	0
Elektricitet																											
Användning av elektricitet	112 145	104 934	76 507	77 157	75 617	53 519	14 848	12 704	13 587	6 829	4 985	5 134	1 648	2 643	1 160	3 956	3 477	960	2 951	2 177	2 156	2 671	2 357	919	0,2	305	17
Av vilket förnybar elektricitet	105 078	101 672	74 269	77 157	75 617	53 519	14 848	12 704	13 587	4 727	4 000	4 846	1 648	2 643	1 160	3 956	1 803	960	2 924	2 027	205	2 805	2 256	843	0,2	305	17
Total energianvändning (värme, kyla, elektricitet)	1 083 438	1 104 024	860 912	477 938	453 791	345 416	26 121	24 472	28 846	82 726	64 329	58 932	8 913	10 547	11 018	180 859	171 702	65 696	262 188	335 139	343 973	28 031	17 022	1 327	0,2	305	17
Installerad kapacitet (Solceller), kWp	5 295	3 011	1 262	1 609	1 304	956	0	0	0	1 400	494	306	213	213	0	0	0	0	0	0	0	24	0	30	0	0	0
Beräknad energiproduktion	2 999	1 535	0	1 167	937	0	0	0	0	1 190	424	139	174	174	0	0	0	0	0	0	0	20	0	48	0	0	0

Data för 2023 inkluderar den inköpta energin av Heimstaden i Sverige, Norge, Danmark, Nederländerna, Tyskland, Finland, Polen och Storbritannien. För Tjeckien är energiförbrukningen från år 2023 endast tillgänglig för uppvärmning, och därför används uppskattningar för el- och vattenförbrukning, baserade på energiförbrukningsalfifonna från 2022. Fastigheter där kunder har ett eget energiavtal ingår inte, eftersom det är inte möjligt för Heimstaden att få fram energidata. År 2023 har den totala energiförbrukningen minskat något i absoluta tal med 1 % jämfört med 2022 års resultat. Detta resultat återspeglar en sammanslagning av energiökningen i få länder medan vi hade en minskning i andra. Sverige och Norge hade en relevant ökning av energiförbrukningen, medan Danmark hade en kraftig ökning på grund av ökad datakvalitet. Samtidigt hade vi en kraftig minskning av energiförbrukningen i Nederländerna och Tjeckien på grund av energibesparingar från renoveringsprojekt och minskad energianvändning hos våra nyanslutna.

Vi har för solceller installerade i år i våra nybyggen i Polen. Även Finland rapporterade för första gången 2023. En stor del undersöktes även i Danmark 2023. Dessa ökade vår beräknade energiproduktion med nästan 70 % jämfört med 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E6AC7A6638F6E0

20240715067796

GRI 305-1, 305-2, 305-4: Växthusgasutsläpp Scope 1 och Scope 2

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Nederländerna			Tyskland			Tjeckien			Finland			Polen		Storbritannien		Island	
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Scope 1, ton CO_2e	23 173	23 087	12 022	210	357	340	2	10	343	715	312	253	1 469	1 726	2 027	19 966	19 520	7 596	1 256	1 092	1 426	101	2	12	-	-	-	-	-	-
Varav från värme till fastigheter	22 203	21 438	10 341	-	-	-	-	-	-	329	0	40	1 343	1 620	2 027	19 754	19 264	7 381	677	550	888	101	2	12	-	-	-	-	-	-
varav fordon	1 549	1 592	1 644	187,45	295	303	2	10	9	386	312	213	126	106		212	256	205	579	542	540	-	-	-	-	-	-	-	-	-
varav köldmedia	22	56	37	22,22	59	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scope 2 marknadsbaserad, ton CO_2e	135 972	170 013	186 935	24 906	55 584	16 756	45	47	17	5 736	3 392	2 745	-	-	-	11 195	7 100	2 652	91 571	132 452	173 672	2 287	1 419	203	60	-	-	6	6
Scope 2 platsbaserad, ton CO_2e	141 425	179 526	197 783	25 417	36 100	17 892	152	110	115	5 806	3 680	2 833	488	579	464	12 729	7 345	3 020	93 447	139 481	179 426	2 482	1 695	825	192	67	0,9	0,1	6	6
Biogena utsläpp, ton CO_2e	371	390	445	358	399	448	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scope 3, ton CO_2e	-	349 084	340 068	-	-	32 593	-	-	4 353	-	-	6 662	-	218 740	-	-	-	3 185	-	-	79 229	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Scope 1 och 2, ton CO_2e / mSEK (marknadsbaserad)	9	13	22	6	6	6	0,1	0,07	1	1,8	1,2	1	1	1,4	7	9	10	16	39	72	155	6,5	7,1	3	-	-	-	-	-	-
Scope 1 och 2 utsläpp, kg CO_2e/kvm	19	24	40	6	9	6	0,5	0,5	-	7,1	5,1	5	18,2	22,3	28	19	14,9	27	42,8	57	88	12,2	13	-	-	-	-	-	-	-

Heimstadens utsläpp av växthusgaser för Scope 1 och Scope 2 baseras på den energi som kopplas in (se Tabell Energiförbrukning i fastigheterna på sidan 181) av Heimstaden inom Heimstaden fastigheter, bränsle från fordon som ägs eller leasas med finansiell leasing av Heimstaden, samt köldmedier. Heimstaden växthusgasutsläpp minskade 2023 jämfört med 2022. De totala Scope 1-utsläppen ökar dock något jämfört med förra året. Detta beror främst på den förbättrade datatäckning vi uppnått i Danmark. Vi ser en kraftig minskning av Scope 2-utsläppen. Detta beror framst på de energibesparingar vi hade i Nederländerna och Tjeckien samt bränsleskiften från fossil fjärrvärme och olja till mer naturgasuppvärmning i Tjeckien och Tyskland. Scope 2 omfattar fjärrvärme, fjärrkyla och förbrukning av el i fastigheterna. Beräkningarna har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av ekonomistyrningsmetoden. För 2023 används emissionsfaktorer från 2022 och har erhållits från Heimstaden energileverantörer. Gaser som ingår i beräkningarna är till största delen CO_2e, men kan även innefatta CH_4, N_2O och köldmedier som används vid produktion av fjärrvärme. För utsläppsintensitetstalet utgörs nämnaren av den uthyrningsbara ytan i fastigheterna där Heimstaden tecknar energiavtalet och täljaren utgörs av växthusgasutsläpp under ett helt år. Fastigheter som saknar data för ett helt år (såsom förvärv och avyttringar under rapportåret) exkluderas från intensitetssiffrorna.

För scope 3-utsläpp redovisar vi kategori 13 (hyresgästens energianvändning exklusive hyresgästens avfall), som är en av våra främsta scope 3-kategorier. Kategori 13 inom Scope 3, baserat på FY 2022 siffror, motsvarar sirka 34,7% av våra totala Scope 3-utsläpp under rapporteringsåret och är en väsentlig del av denna uppföljning för att följa upp framstegen mot våra mål. Data för Scope 3 2023 är ännu inte tillgänglig eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1–Q2 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E6AC7A6638F6E0

2024071506797

GRI 305-3: Scope 3 emissions per country in tonnes CO_2e

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Tyskland			Nederländerna			Tjeckien		Finland	Island		Polen		Storbritannien
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2022	2022	2021	2022	2021	2022
Land																										
1. Köpta varor och tjänster (kopplat till nybyggnad, renovering, drift, etc)	270 282	187 552	56 051	30 626	25 844	10 502	2 189	3 467	4 052	29 018	2 265	8 850	4 127	77	0	116 345	129 805	3 626	52 748	26 703	2 916	21 189	-	6 221	0	-
2. Kapitalvaror (förvärvad nybyggnation)	15 084	2 486	10 512	2 614	0	0	-	0	0	13 049	2 486	9 491	-	0	0	-	0	1 021	-	0	-	-	-	-	0	-
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (uppströms utsläpp från elektricitet, värme och bränsle)	22 775	15 703	12 557	2 588	2 805	2 336	413	450	907	2 872	517	333	5 605	1 351	179	500	611	285	11 102	9 917	279	15	12	-	9	1
4. Uppströms transporter och distribution (servicebilar)	393	456	379	-	51	69	11	15	29	165	0	53	-	0	1	-	290	64	196	158	-	-	-	-	0	-
5. Avfallshantering (transport och hantering)	262	178	2 342	28	61	218	3	19	1 921	2	2	47	65	3	2	-	37	14	2	36	142	1	-	-	0	-
6. Affärsresor (resor med bil, flyg, tåg, taxi)	920	270	122	121	79	31	41	20	15	111	51	24	-	5	0	7	6	5	20	13	4	8	3	3	96	3
7. Pendlingsresor (medarbetares resor till och från arbetsplats)	345	0	0	62	0	0	5	0	0	39	0	0	40	0	0	49	0	0	145	0	0	4	-	1	0	1
8. Uppströms leasade tillgångar – leasade av Heimstaden (kontor, bilar, eller andra maskiner)	943	912	195	47	63	56	-	0	0	259	22	20	-	266	21	108	25	98	517	512	1	7	-	5	0	-
11. Användning av sålda produkter (inga sålda fastigheter 2019 och 2020)		0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	-	-	-	-	0	-
12. Slutbehandling av sålda produkter (avfall från rivning av sålda byggnader)		0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	-	-	-	-	0	-
13. Nedströms leasade tillgångar – av hyresgäster (energi och avfall från hyresgäster)	169 981	134 670	100 376	63 721	3 421	6 949	4 658	351	2 545	92 139	1 510	5 345	26 739	1 468	3 405	27 379	38 226	49 474	53 757	41 900	997	2 221	-	64	0	205
15. Investeringar (Joint Ventures)	8 344	340	0	270	340	0	-	0	0	140	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	7 935	-	-	-	0	-
Totalt	489 408	343 084	242 829	50 276	32 583	22 961	7 301	4 369	9 469	78 112	6 852	24 363	39 585	3 195	3 636	146 348	216 740	54 710	120 497	79 229	12 274	23 442	15	6 399	96	211

Data för Scope 3 2023 är ännu inte tillgänglig eftersom kartläggningen av våra Scope 3-utsläpp kommer att utföras under Q1–Q2 2024. Kategori 9- Nedströms transporter och distribution, kategori 10 Bearbetning av sålda produkter och kategori 14-Franchise, är inte en del av vår verksamhet och ingår därför inte i Heimstadens Scope 3-utsläpp. Samtliga förvärvade fastigheter bör inkluderas i kategori 2 Kapitalvaror, enligt GHG-protokollet, dock har vi valt att endast inkludera förvärvade nybyggnationer i denna kategori, vilket är i linje med UK GBC, Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. Beräkningar har utförts i enlighet med GHG-protokollet, med tillämpning av finansiell kontroll. Vi har gjort beräkningarna internt och anlitat en extern konsult för att hjälpa till att beräkna delar av vår kategori 1 samt kategori 7. År 2022 hade vi en ökning i samtliga Scope 3-kategorier. Anledningen till ökningen i kategori 2 Kapitalvaror var vårt förvärv av nybyggen i Polen och Storbritannien, även kategori 15-investeringar där vi inkluderade utsläpp från våra joint ventures. Kategori 1 hade en stor ökning på grund av våra nybyggnadsprojekt i Sverige och Danmark och renoveringsprojekt i Nederländerna och Tjeckien. Kategori 13-utsläppen har också ökat jämfört med 2021 på grund av att hyresgästernas energianvändning från fastigheterna som är en del av en stor portfölj som förvärvades under 2021 is inkluderas.

GRI 306-3: Avfall i ton

	Totalt			Sverige			Norge			Danmark			Tyskland			Nederländerna			Tjeckien			Finland	Island	Polen	Storbritannien
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2022	2022	2022
Total vikt på avfall som genererats av hyresgäster	144 767	100 741	99 171	39 397	24 579	27 215	36	2 259	2 000	13 750	9 712	14 597	27 054	1 010	1 107	14 278	14 951	12 000	49 590	48 240	41 952	661	5	-	-

Vikten av avfall som genereras av hyresgäster beräknas utifrån antalet hyresgäster och ökningen av avfall förklaras av de nya fastigheter vi har förvärvat. Avfall som genereras av entreprenörer vid nybyggnation och ombyggnad är inkluderat under kategori 1 Inköpta varor och tjänster. Data för 2022 är de senast tillgängliga uppgifterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841D6C5464869E5AC7A6938F6ED

202407150679B

GRI 401-1: Nyanställningar efter åldersgrupp, kön och land[1]

Antal nyanställda	2023 Kvinnor	2023 Män	2022 Kvinnor	2022 Män	2021 Kvinnor	2021 Män
Sverige						
under 30	19	25	34	51	26	105
30–50	20	46	43	46	62	35
över 50	4	42	8	11	18	80
Norge						
under 30	10	21	14	16	8	17
30–50	7	11	6	19	7	13
över 50	0	3	2	0	2	14
Danmark						
under 30	16	21	14	31	21	69
30–50	14	26	12	42	35	16
över 50	3	11	8	18	13	57
Nederländerna						
under 30	18	12	11	19	7	20
30–50	7	12	22	14	11	5
över 50	2	6	3	16	2	15
Tyskland						
under 30	16	26	17	11	21	143
30–50	19	35	39	42	94	21
över 50	3	27	6	17	26	81
Tjeckien						
under 30	20	32	27	24	45	125
30–50	24	47	74	92	68	51
över 50	9	15	18	33	17	67
Polen						
under 30	4	1	2	5	1	3
30–50	6	1	8	2	2	3
över 50	0	1	0	0	0	3
Storbritannien						
under 30	4	2	0	1	0	3
30–50	1	5	3	7	3	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Island						
under 30	0	0	0	0	0	3
30–50	0	0	0	3	2	1
över 50	0	0	0	0	1	2
Finland						
under 30	0	1	0	1	0	0
30–50	0	0	0	4	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Totalt						
under 30	117	141	119	158	129	459
30–50	98	187	207	270	276	146
över 50	21	105	43	95	91	349

[1] Uppgifter om anställda över anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA641 5D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

20240715067799

GRI 401-1: Total personalomsättning efter åldersgrupp, kön och land[1]

Personalomsättning	Kvinnor	2023 Män	Kvinnor	2022 Män	Kvinnor	2021 Män
Sverige						
under 30	17	18	23	47	18	32
30–50	39	34	34	47	10	22
över 50	15	23	10	14	4	21
Norge						
under 30	9	10	12	15	4	8
30–50	7	10	19	13	4	9
över 50	4	3	8	3	1	7
Danmark						
under 30	15	20	7	11	11	21
30–50	13	20	18	24	9	8
över 50	5	28	3	16	1	24
Nederländerna						
under 30	16	13	10	6	2	11
30–50	16	15	14	17	6	8
över 50	2	12	4	8	3	10
Tyskland						
under 30	15	13	3	6	1	7
30–50	28	22	29	25	4	7
över 50	10	13	8	5	1	7

Personalomsättning	Kvinnor	2023 Män	Kvinnor	2022 Män	Kvinnor	2021 Män
Tjeckien						
under 30	23	27	18	24	34	71
30–50	60	65	53	66	30	24
över 50	32	52	30	22	7	30
Polen						
under 30	3	2	0	3	0	0
30–50	3	2	3	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Storbritannien						
under 30	1	1	0	0	0	0
30–50	1	1	1	1	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Island						
under 30	0	0	0	0	0	1
30–50	0	0	2	3	0	0
över 50	0	0	0	1	0	0
Finland						
under 30	0	0	0	0	0	0
30–50	0	0	0	0	0	0
över 50	0	0	0	0	0	0
Totalt						
under 30	99	104	73	114	70	152
30–50	187	199	173	195	83	78
över 50	56	126	58	69	17	99

[1] Uppgifter om anställda avser anställda i Heimstaden Bostad AB och Heimstaden AB. Heimstaden Bostad AB äger inga fastigheter på Island

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

202407150680O

Andel av aktiviteter förenliga med taxonomin

			Andel av omsättning från produkter och tjänster förenliga med taxonomin						Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm)								
Ekonomiska aktiviteter 2023	Kod	Total omsättning	Andel av omsättning	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Miljöskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonominkraven (A.1.) eller som omfattas av taxonominkraven (A.2.) omsättning, år 2022	Kategori (möjliggörande aktivitet)	Kategori (omställningsaktivitet)
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 721	16,0%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	15,6%	-	-
Omsättning från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		2 721	16,0%	16,0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	-	-	-	J	15,6%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0%		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																			
				NL; N/EL	NL; N/EL	NL; N/EL	NL; N/EL	NL; N/EL	NL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	14 283	84,0%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								84,4%		
Omsättning från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		14 283	84,0%	84%	0%	0%	0%	0%	0%								84,4%		
Totalt (A.1 + A.2)		17 004	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%										
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättning från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt (A + B)		17 004	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B489E5AC7A6638F9E0

202407150680l

				Andel av CapEx från produkter och tjänster förenliga med taxonomin						Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm)								
Ekonomiska aktiviteter 2023	Kod	Total CapEx	Andel av CapEx	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomin (A.1.) eller som omfattas av taxonomin (A.2.) CapEx, år 2022	Kategori (möjliggörande aktivitet)	Kategori (omställningsaktivitet)
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																			
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	134	1,2%	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	-	J	J	J	J	-	J	0,3%	-	T
Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv utrustning	CCM 7.3	450	4,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	J	-	-	J	1,1%	E	-
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM 7.4	5	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,0%	E	-
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	25	0,2%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,1%	E	-
Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi	CCM 7.6	18	0,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,05%	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2 262	20,3%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	9,5%	-	-
Yrkestjänster i samband med byggnaders energiprestanda	CCM 9.3	1	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,0%	E	
CapEx från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		2 893	26,0%	26,0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	J	J	J	-	J	11,0%		
Varav möjliggörande verksamheter		497	4,5%	4,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	J	-	J	-	-	J	1,8%	E	
Varav omställningsverksamheter		134	1,2%	1,2%						-	J	J	J	J	-	J	0,00%		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																			
				NL; N/EL	NL; N/EL	NL; N/EL	NL; N/EL	NL; N/EL	NL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	8 235	74,0%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								89,0%		
CapEx från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		8 235	74,0%	74,0%	0%	0%	0%	0%	0%								89,0%		
Totalt (A.1 + A.2)		11 128	100,0%	100,0%	0%	0%	0%	0%	0%										
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
CapEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt (A + B)		11 128	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA841509C54B48B9E5AC7A0638F6E0

202407150680 2

				Andel av OpEx från produkter och tjänster förenliga med taxonomin			Kriterier för väsentligt bidrag			Kriterierna att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm)									
Ekonomiska aktiviteter 2023	Kod	Total OpEx	Andel av OpEx	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Miljöskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomin (A.2) OpEx, år 2022	Kategori (möjliggörande aktivitet)	Kategori (omställningsaktivitet)
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																			
Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv utrustning	CCM 7.3	3,7	0,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	J	-	-	J	0,2%	E	-
Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser i anslutning till byggnader)	CCM 7.4	0,0	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,0%	E	-
Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda	CCM 7.5	0,5	0,0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	0,0%	E	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	126,4	3,4%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	3,5%	-	-
OpEx från aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		131	3,5%	3,5%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	J	-	-	J	3,7%		
Varav möjliggörande verksamheter		4	0,1%	0,1%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	J	-	-	J	0,2%	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	0,0%		T
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 685	96,5%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								96,2%		
OpEx från aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		3 685	96,5%	96,5%	0%	0%	0%	0%	0%								96,2%		
Totalt (A.1 + A.2)		3 816	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%										
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
OpEx från aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt (A + B)		3 816	100%																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D8C54B486E5AC7A9638F6E0

202407150680 3

Tabell 1 Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad	Kärnenergirelaterade verksamheter	JA/NEJ
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom väteproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	NEJ
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen	NEJ
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen	NEJ

Bilaga II

Ytterligare tabeller för ekonomiska verksamheter som bidrar till flertalet miljömål:

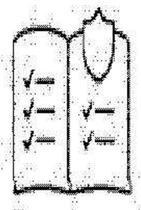
	Andel av omsättningen/total omsättning	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	15,0%	100%
CCA	%	100%
WTR	%	%
CE	%	%
PPC	%	%
BIO	%	%

	Andel av CapEx/totala CapEx	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	26,0%	100%
CCA	%	100%
WTR	%	%
CE	%	1,2%
PPC	%	%
BIO	%	%

	Andel OpEx/totala OpEx	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	3,5%	100%
CCA	%	100%
WTR	%	%
CE	%	%
PPC	%	%
BIO	%	%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BA8415D6C54B4EB9E5AC7A6636F6E0

202407150680 4



Policyramverk

Vårt policyramverk styrs utifrån Heimstaden Bostad Policyramverk. Styrelsen för Heimstaden Bostad godkände policyramverket i oktober 2022. Under 2023 finjusterades och utvidgades det med uppdaterade policys samt nya och uppdaterade styrdokument såsom manualer, riktlinjer och standardiserade arbetsmetoder.

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

Under 2023 fokuserade koncernen på att etablera ett GRC Framework för dotterbolaget Heimstaden Bostad, 2024 kommer vårt fokus att ligga på att utveckla ett GRC Framework för Heimstaden som ett fristående företag.

I slutmässig ordning omfattar vårt policyramverk följande:

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
C2BAB4-15D9C5418B91E5AC7A96338F6E0

20240715068O5

Heimstaden

Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö, Sverige
Organisationsnummer 556670-0466
040 660 2000, www.heimstaden.com

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

Document ID:
C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0

Admincontrol

List of Signatures

20240715066614

3b Heimstaden Annual Report 2023 BoD SE.pdf

Name	Method	Signed at
JONAS SVENSSON	BANKID	2024-02-26 17:14 GMT+01
Krogsbøl, Helge	BANKID	2024-02-26 17:03 GMT+01
Giverholt, John	BANKID	2024-02-26 16:59 GMT+01
Tollefsen, Ivar Erik	BANKID	2024-02-26 16:56 GMT+01
Fredrik Reinfeldt	BANKID	2024-02-26 16:52 GMT+01

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

External reference: C2BA8415D6C54B48B9E5AC7A6638F6E0